

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 1**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 2 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 25 mq - rendita € 63,27 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 18.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 2, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, rendita 63,27 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T233190 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà altra ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.

Importo ipoteca: € **542.500,00** - Importo capitale: € **217.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: € **1.125.000,00** - Importo capitale: € **750.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838

Importo ipoteca: € **2.000.000,00** - Importo capitale: € **1.000.000,00**.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificate

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificate

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1 da ante ventennio al 26/11/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
 dal **26/11/1997** ad **oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,  
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
 Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse  
 Oggetto: Nuova costruzione  
 Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,  
 Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
 Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
 Oggetto: Nuova costruzione  
 Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,  
 Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
 Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
 Oggetto: Nuovo costruzione  
 Presentazione in data 18/10/2002

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Piano regolatore generale  
 Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .  
 2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.  
 3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.  
 3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.  
 4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).  
 5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.  
 6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie

tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.

7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.

8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.

10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.

11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34

12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 2. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **25,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<u>Fondazioni</u>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>
<u>Strutture verticali</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Solai</u>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Travi</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

<u>Cancello</u>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Infissi esterni</u>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Pavim. Interna</u>	materiale: <b>calcestruzzo finitura industriale</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

<u>Elettrico</u>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
------------------	--

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	<b>25,00</b>	<b>1,00</b>	<b>25,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Destinazione d'uso: **Residenziale**Categoria: **Box/Autorimesse**Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio****Valori relativi alla Agenzia del territorio**Periodo: **2/2015**Zona: **Terni**Tipologia: **Fabbricato**Valore di mercato min (€/mq): **700,00**Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**Superficie di riferimento: **Commerciale**Stato conservativo: **Normale****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato

con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

### 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	25,00	€ 850,00	€ 21.250,00

Valore Corpo	<b>€ 21.250,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 21.250,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 21.250,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	25,00	€ 21.250,00	€ 21.250,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 3.187,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.062,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 18.000,00

Data: 22-04-2016

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**



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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 1**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 2</b>

#### Unità immobiliare

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		137	516	2	1		C/6	6	25 m <sup>2</sup>	Totale: 28 m <sup>2</sup>	Euro 63,27	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 2

Compilata da:

Marini Marcello

Iscritto all'albo:

Ingegneri

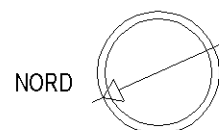
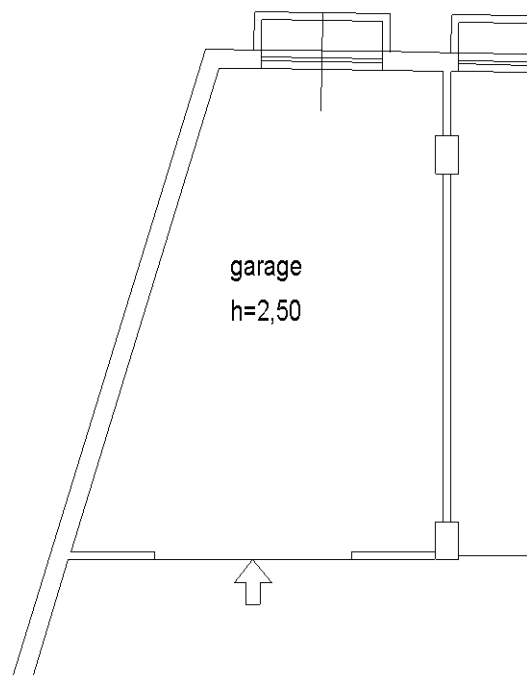
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 2 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

10 metri

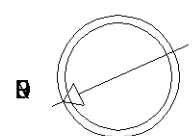
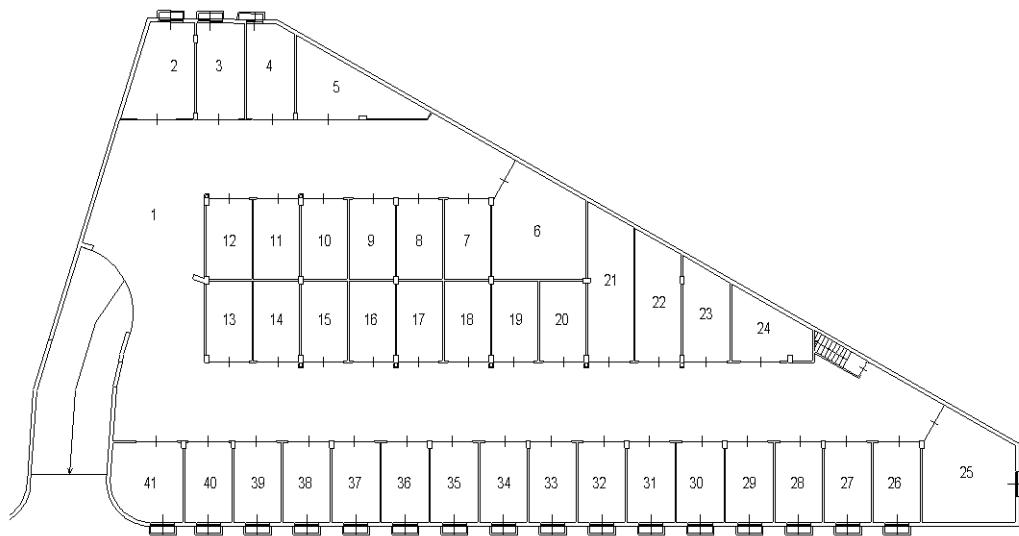
Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Marini Marcello
Iscritto all'albo:	Ingegneri
Prov. Terni	N. 462

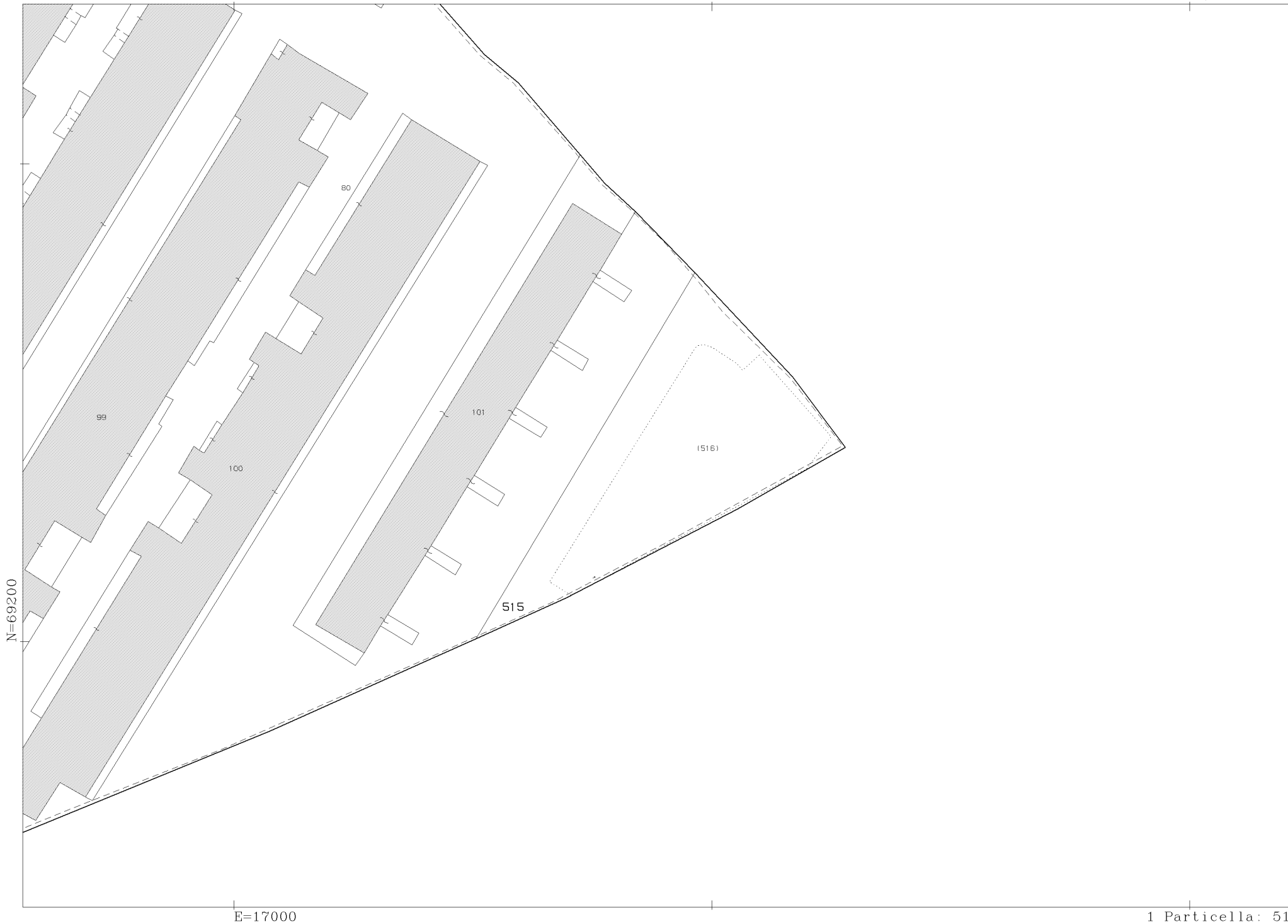
Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANTA PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti



Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 1**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 2**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 5 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 26 mq - rendita € 65,80 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 19.000,00

**Prezzo da occupato:** € 16.000,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR), ;**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 5, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, rendita 65,80 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T233741 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà altra ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da F.M. IMPIANTI, con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2011 per l'importo di euro 60,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni, Trascritto a Terni

Tipologia contratto: 4 + 4 anni, scadenza 30/04/2019

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.  
 Importo ipoteca: € **542.500,00** - Importo capitale: € **217.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.  
 Importo ipoteca: € **1.125.000,00** - Importo capitale: € **750.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838  
 Importo ipoteca: € **2.000.000,00** - Importo capitale: € **1.000.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Proprietario:

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1 da ante ventennio al 26/11/1997

### Proprietario:

◆ , proprietà 1/1 dal 26/11/1997 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: ,

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 18/10/2002

### 7.1 Conformità edilizia:

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona

omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme

tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .

2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.

3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).

5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.
7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.
8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.
9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.
10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.
11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34
12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

**Descrizione: Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 5. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **26,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<u>Fondazioni</u>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>
<u>Strutture verticali</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Solai</u>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Travi</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

<u>Cancello</u>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Infissi esterni</u>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Pavim. Interna</u>	materiale: <b>calcestruzzo finitura industriale</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

<u>Elettrico</u>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
------------------	--

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	<b>26,00</b>	<b>1,00</b>	<b>26,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Destinazione d'uso: **Residenziale**Categoria: **Box/Autorimesse**Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio****Valori relativi alla Agenzia del territorio**Periodo: **2/2015**Zona: **Terni**Tipologia: **Fabbricato**Valore di mercato min (€/mq): **700,00**Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**Superficie di riferimento: **Commerciale**Stato conservativo: **Normale****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato

con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

### 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	26,00	€ 850,00	€ 22.100,00

Valore Corpo	<b>€ 22.100,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 22.100,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 22.100,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	26,00	€ 22.100,00	€ 22.100,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 3.315,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.785,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 16.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 19.000,00

Data: 22-04-2016

L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 2**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 5</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>5</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>26 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 30 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 65,80</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 5

Compilata da:

Marini Marcello

Iscritto all'albo:

Ingegneri

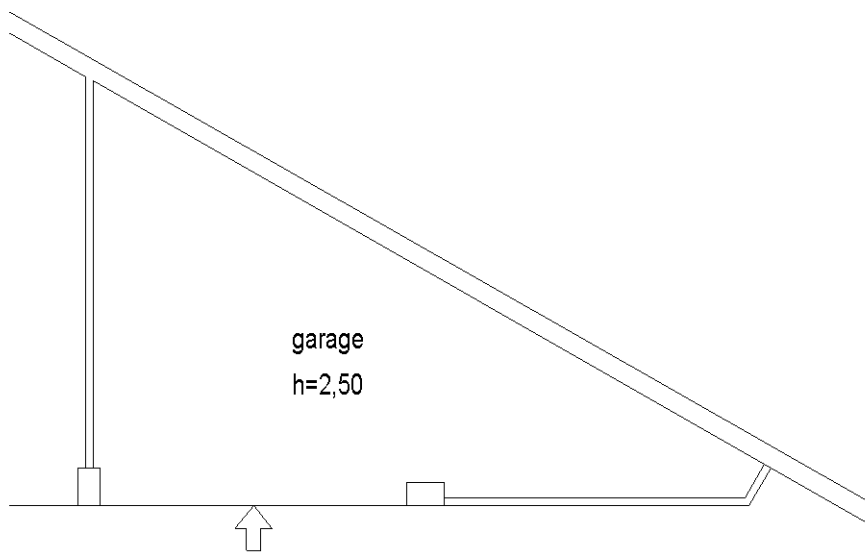
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 5 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

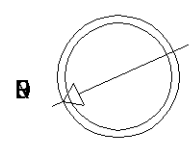
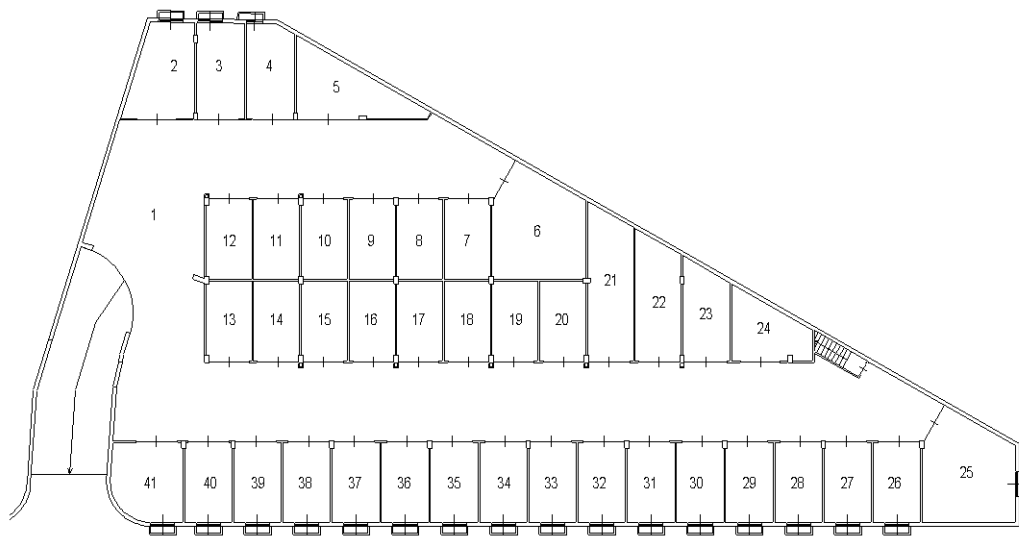
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Marini Marcello
Iscritto all'albo:	Ingegneri
Prov. Terni	N. 462

Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti



Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 2**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 3**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 7 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 16 mq - rendita € 40,49 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 12.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in **Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 7, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 40,49 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T235326 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.

Importo ipoteca: € 542.500,00 - Importo capitale: € 217.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: € 1.125.000,00 - Importo capitale: € 750.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838

Importo ipoteca: € 2.000.000,00 - Importo capitale: € 1.000.000,00.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1

da ante ventennio al 26/11/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 26/11/1997 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuovo costruzione  
Presentazione in data 18/10/2002

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Piano regolatore generale  
Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione di d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .  
2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.  
3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.  
3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.  
4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).  
5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.  
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e

mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.

7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.

8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.

10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.

11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34

12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 7. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **16,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

#### **Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni                      tipologia: **travi continue rovesce**

materiale: **c.a.**  
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese**  
condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **acciaio**  
apertura: **elettrica**  
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **basculante**  
materiale: **alluminio**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **calcestruzzo finitura industriale**  
condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	16,00	1,00	16,00

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Fabbricato**

Valore di mercato min (€/mq): **700,00**

Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda

commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	16,00	€ 850,00	€ 13.600,00

Valore Corpo	<b>€ 13.600,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 13.600,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 13.600,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	16,00	€ 13.600,00	€ 13.600,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.040,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.560,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 3**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 7</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>7</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>16 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 17 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 40,49</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 7

Compilata da:  
Marini Marcello

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

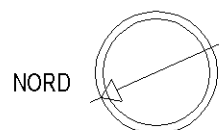
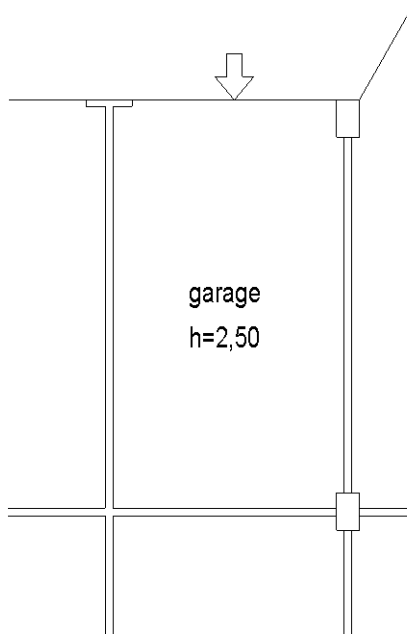
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 7 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

10 metri

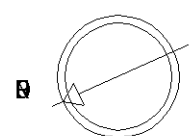
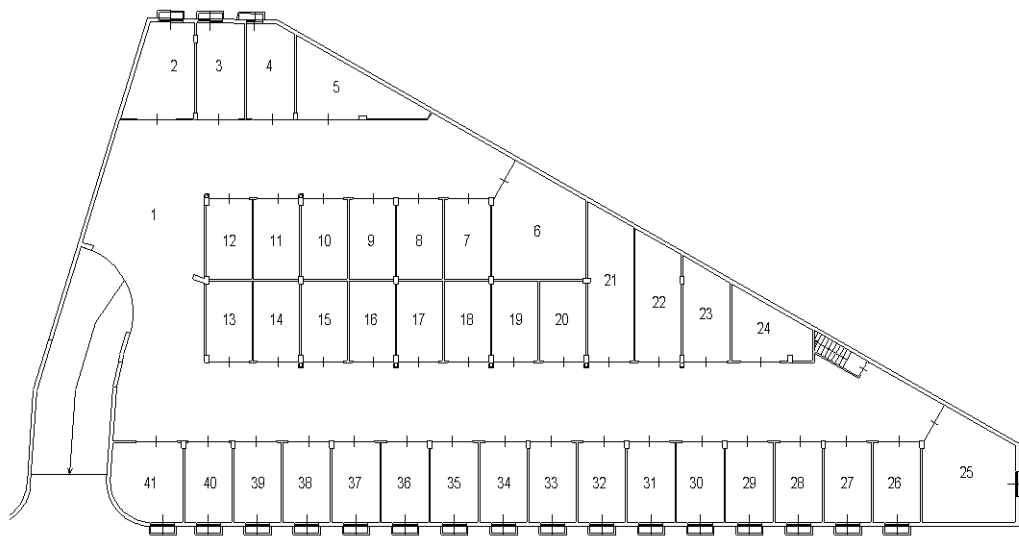
Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Marini Marcello
Iscritto all'albo:	Ingegneri
Prov. Terni	N. 462

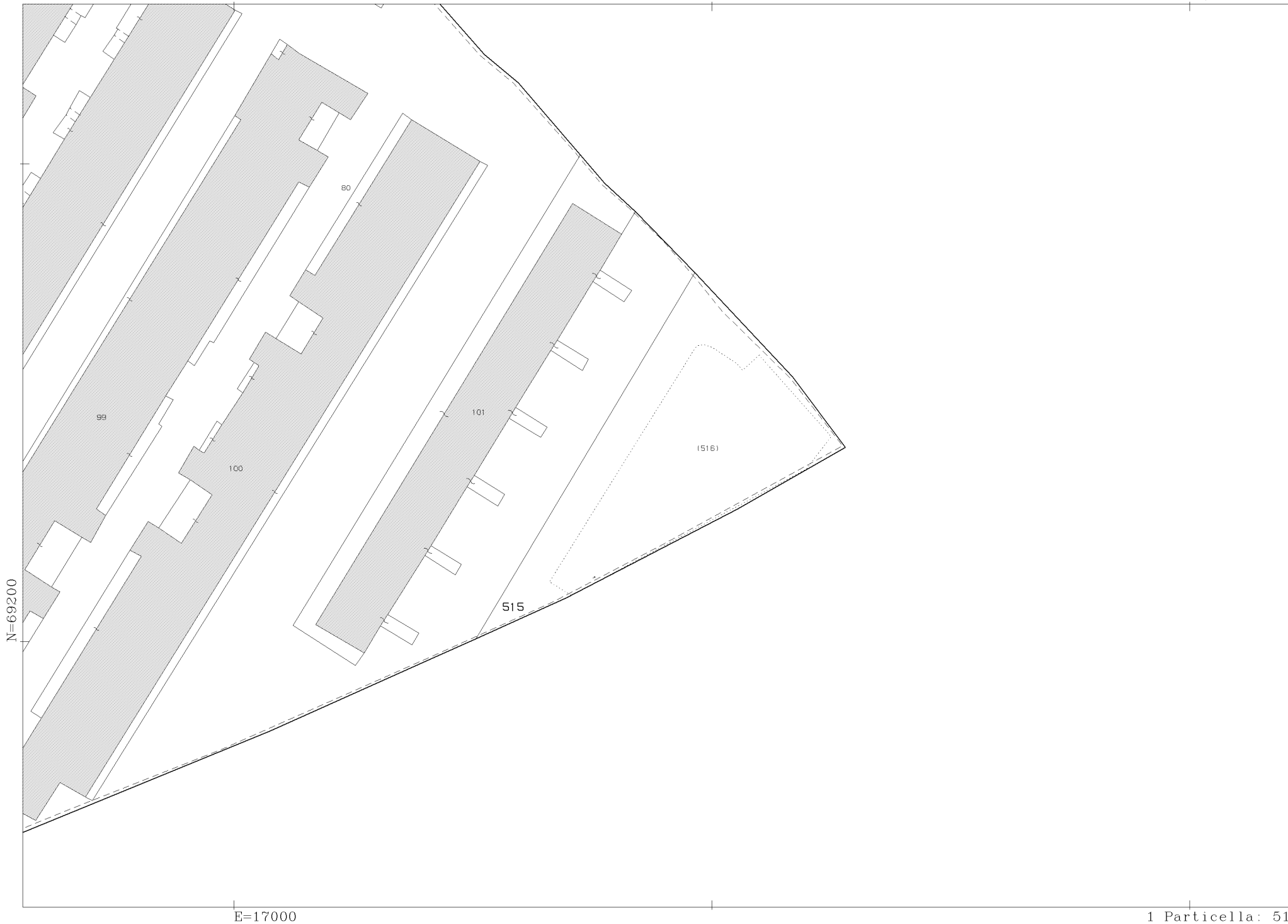
Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANTA PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti



Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 3**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 4**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 11 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 16 mq - rendita € 40,49 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 12.000,00

**Prezzo da occupato:** € 10.000,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR), ;**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 11, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 40,49 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T235631 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da POLI ROBERTO, con contratto di locazione stipulato in data 07/01/2011 per l'importo di euro 60,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni, Trascritto a Terni

Tipologia contratto: 4 + 4 anni, scadenza 06/01/2019

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**



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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.  
 Importo ipoteca: € **542.500,00** - Importo capitale: € **217.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.  
 Importo ipoteca: € **1.125.000,00** - Importo capitale: € **750.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838  
 Importo ipoteca: € **2.000.000,00** - Importo capitale: € **1.000.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

<b>Spese di gestione condominiale:</b>	Nessuna
<b>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</b>	Nessuna
<b>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</b>	Nessuna
<b>Millesimi di proprietà:</b>	Nessuna
<b>Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:</b>	Non Specificato
<b>Attestazione Prestazione Energetica:</b>	Non presente
<b>Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificato
<b>Note Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificate
<b>Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:</b>	Non specificato
<b>Avvertenze ulteriori:</b>	Non specificate

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Proprietario:

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1 da ante ventennio al 26/11/1997

### Proprietario:

◆ , proprietà 1/1 dal 26/11/1997 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: ,

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 18/10/2002

### 7.1 Conformità edilizia:

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona

omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme

tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .

2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.

3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).

5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.
7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.
8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.
9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.
10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.
11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34
12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

**Descrizione: Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 11. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **16,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<u>Fondazioni</u>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>
<u>Strutture verticali</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Solai</u>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Travi</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

<u>Cancello</u>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Infissi esterni</u>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Pavim. Interna</u>	materiale: <b>calcestruzzo finitura industriale</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

<u>Elettrico</u>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
------------------	--

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	<b>16,00</b>	<b>1,00</b>	<b>16,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Destinazione d'uso: **Residenziale**Categoria: **Box/Autorimesse**Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio****Valori relativi alla Agenzia del territorio**Periodo: **2/2015**Zona: **Terni**Tipologia: **Fabbricato**Valore di mercato min (€/mq): **700,00**Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**Superficie di riferimento: **Commerciale**Stato conservativo: **Normale****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato

con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

### 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	16,00	€ 850,00	€ 13.600,00

Valore Corpo	<b>€ 13.600,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 13.600,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 13.600,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	16,00	€ 13.600,00	€ 13.600,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.040,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.560,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 10.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

Data: 22-04-2016

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 4**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 11</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>11</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>16 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 17 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 40,49</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 11

Compilata da:  
Marini Marcello

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

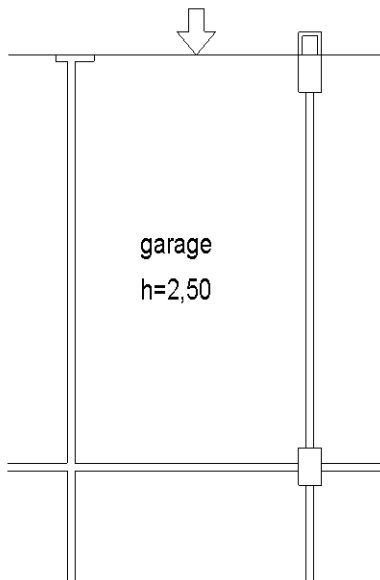
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 11 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

Ultima planimetria in atti



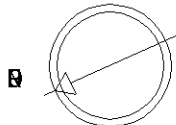
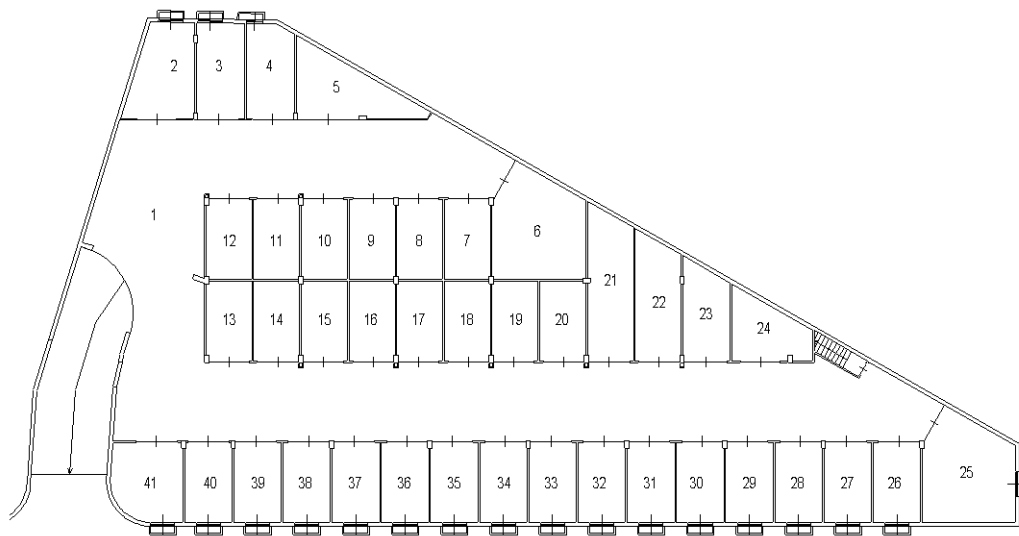
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Marini Marcello	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Terni	N. 462

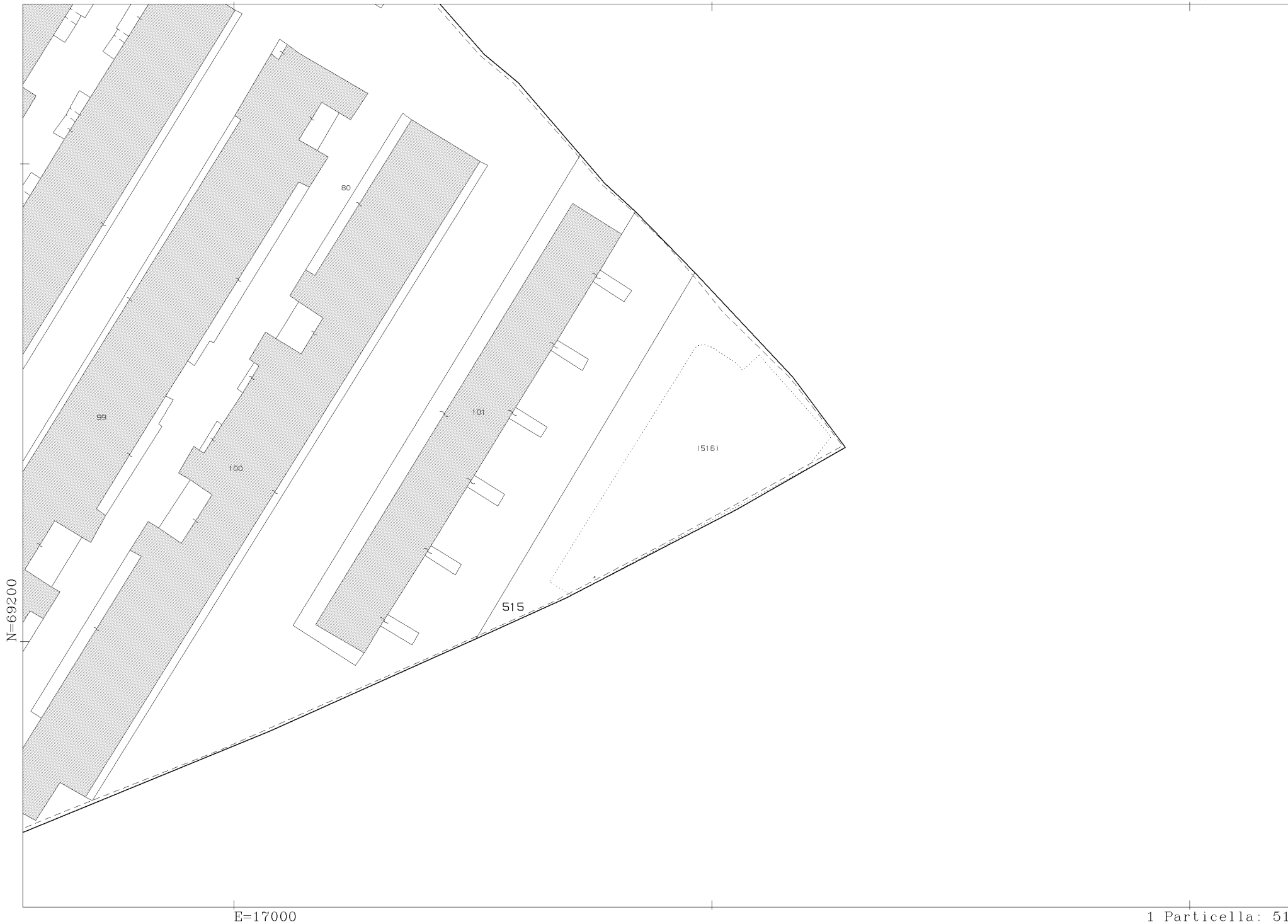
Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti



Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 4**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 5**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 12 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 16 mq - rendita € 40,49 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 12.000,00

**Prezzo da occupato:** € 10.000,00

**Beni in Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

**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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 12, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 40,49 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T236200 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da F.M. IMPIANTI, con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2009 per l'importo di euro 60,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni, Trascritto a Terni

Tipologia contratto: 4 + 4 anni, scadenza 30/04/2017

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.  
 Importo ipoteca: € **542.500,00** - Importo capitale: € **217.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.  
 Importo ipoteca: € **1.125.000,00** - Importo capitale: € **750.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838  
 Importo ipoteca: € **2.000.000,00** - Importo capitale: € **1.000.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Proprietario:

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1 da ante ventennio al 26/11/1997

### Proprietario:

◆ , proprietà 1/1 dal 26/11/1997 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: ,

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 18/10/2002

### 7.1 Conformità edilizia:

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona

omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme

tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .

2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.

3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).

5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.
7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.
8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.
9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.
10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.
11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34
12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

**Descrizione: Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 12. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **16,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<u>Fondazioni</u>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>
<u>Strutture verticali</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Solai</u>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Travi</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

<u>Cancello</u>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Infissi esterni</u>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Pavim. Interna</u>	materiale: <b>calcestruzzo finitura industriale</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

<u>Elettrico</u>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
------------------	--

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	<b>16,00</b>	<b>1,00</b>	<b>16,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Destinazione d'uso: **Residenziale**Categoria: **Box/Autorimesse**Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio****Valori relativi alla Agenzia del territorio**Periodo: **2/2015**Zona: **Terni**Tipologia: **Fabbricato**Valore di mercato min (€/mq): **700,00**Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**Superficie di riferimento: **Commerciale**Stato conservativo: **Normale****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato

con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

### 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	16,00	€ 850,00	€ 13.600,00

Valore Corpo	<b>€ 13.600,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 13.600,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 13.600,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	16,00	€ 13.600,00	€ 13.600,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.040,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.560,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 10.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

Data: 22-04-2016

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 5**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 12</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>12</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>16 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 17 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 40,49</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 12

Compilata da:  
Marini Marcello

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

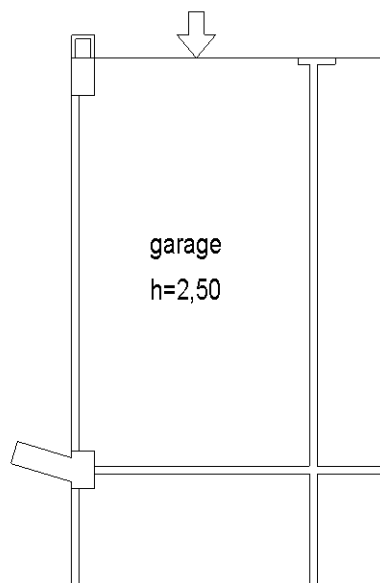
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 12 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Marini Marcello

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Terni

N. 462

Comune di Terni

Sezione: Foglio: 137

Particella: 516

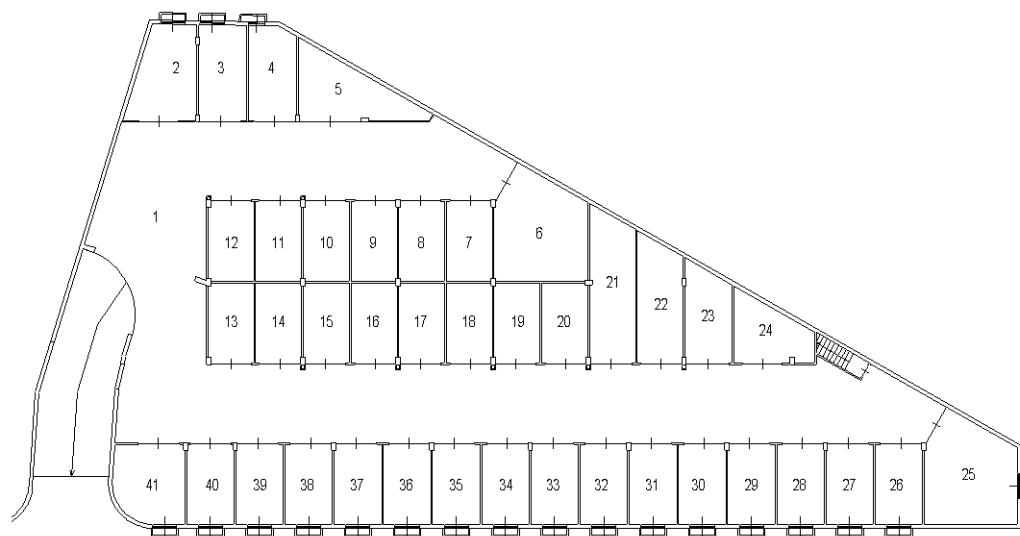
Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

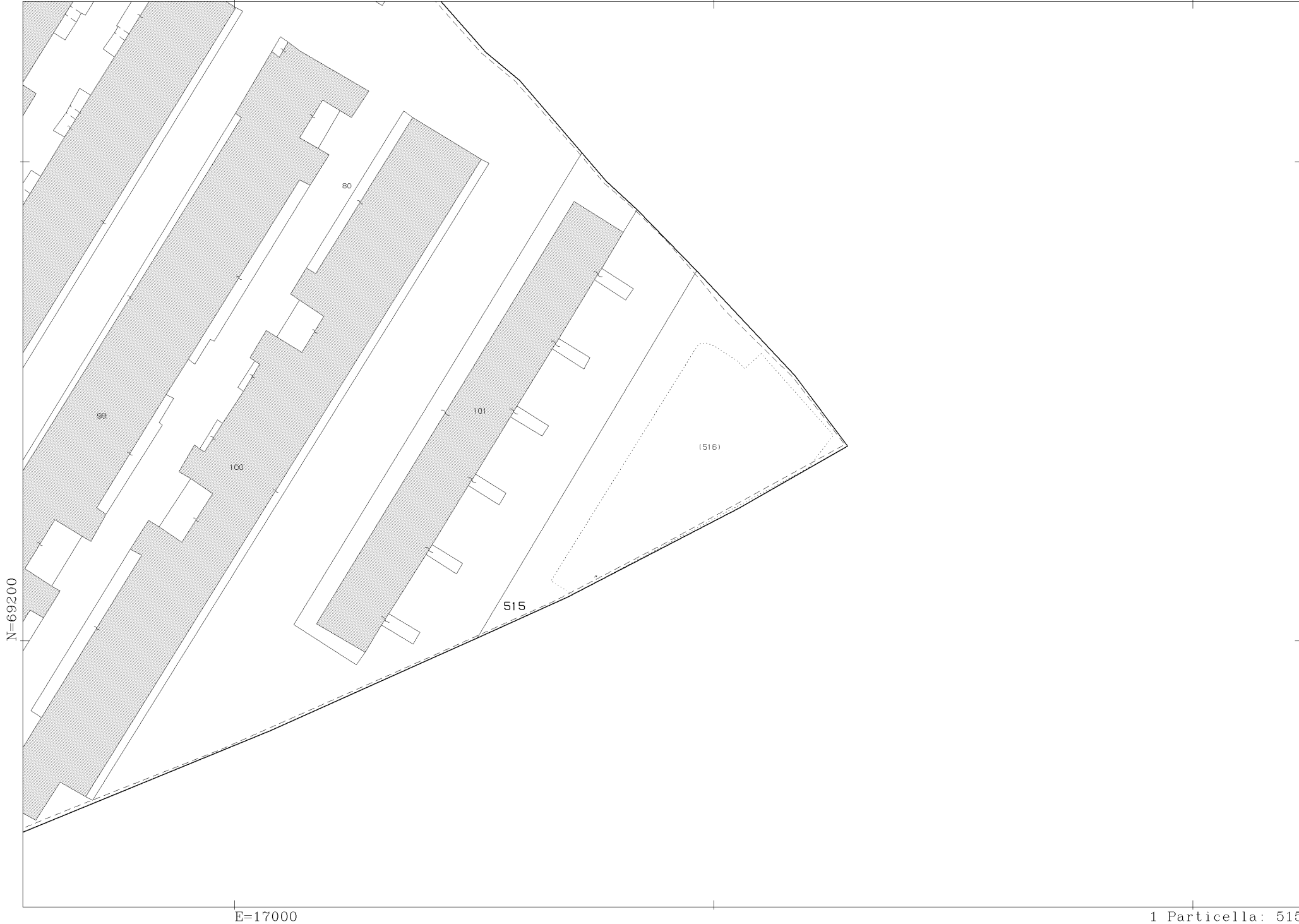
PIANTA PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti





Comune: TERNI  
Foglio: 137

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 5**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 6**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 13 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 16 mq - rendita € 40,49 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 12.000,00

**Prezzo da occupato:** € 10.000,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

**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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 13, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 40,49 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T236384 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da SOC. ATLANTIDE SRL, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2010 per l'importo di euro 60,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni, Trascritto a Terni

Tipologia contratto: 4 + 4 anni, scadenza 31/12/2017

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.  
 Importo ipoteca: € **542.500,00** - Importo capitale: € **217.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.  
 Importo ipoteca: € **1.125.000,00** - Importo capitale: € **750.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838  
 Importo ipoteca: € **2.000.000,00** - Importo capitale: € **1.000.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1 da **ante ventennio** al **26/11/1997**

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1 dal **26/11/1997** ad **oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 18/10/2002

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea:

Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme tecniche di attuazione:

1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .

2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.

3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).



5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.
7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.
8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.
9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.
10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.
11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34
12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

**Descrizione: Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 13. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **16,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<u>Fondazioni</u>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>
<u>Strutture verticali</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Solai</u>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Travi</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

<u>Cancello</u>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Infissi esterni</u>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Pavim. Interna</u>	materiale: <b>calcestruzzo finitura industriale</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

<u>Elettrico</u>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
------------------	--

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	<b>16,00</b>	<b>1,00</b>	<b>16,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Destinazione d'uso: **Residenziale**Categoria: **Box/Autorimesse**Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio****Valori relativi alla Agenzia del territorio**Periodo: **2/2015**Zona: **Terni**Tipologia: **Fabbricato**Valore di mercato min (€/mq): **700,00**Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**Superficie di riferimento: **Commerciale**Stato conservativo: **Normale****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato

con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

### 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	16,00	€ 850,00	€ 13.600,00

Valore Corpo	<b>€ 13.600,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 13.600,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 13.600,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	16,00	€ 13.600,00	€ 13.600,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.040,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.560,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 10.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

Data: 22-04-2016

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 6**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

Data: 18/04/2016 - Ora: 15.38.22 Fine

Visura n.: T236384 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 13</b>

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>13</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>16 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 17 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 40,49</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 13

Compilata da:  
Marini Marcello

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

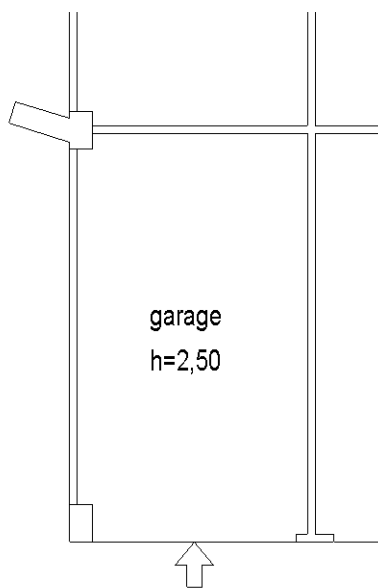
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 13 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

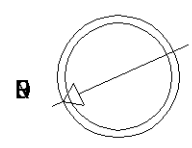
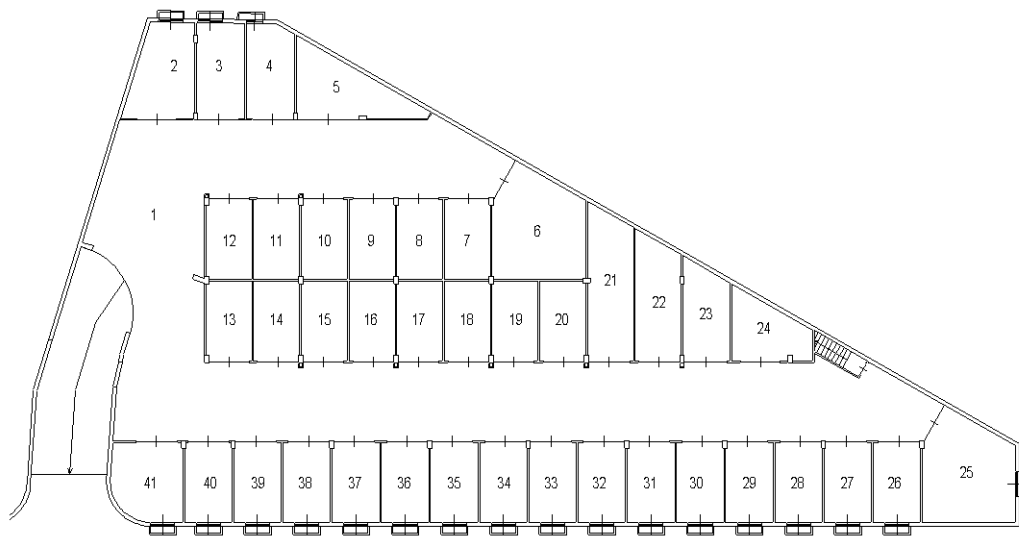
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Marini Marcello
Iscritto all'albo:	Ingegneri
Prov. Terni	N. 462

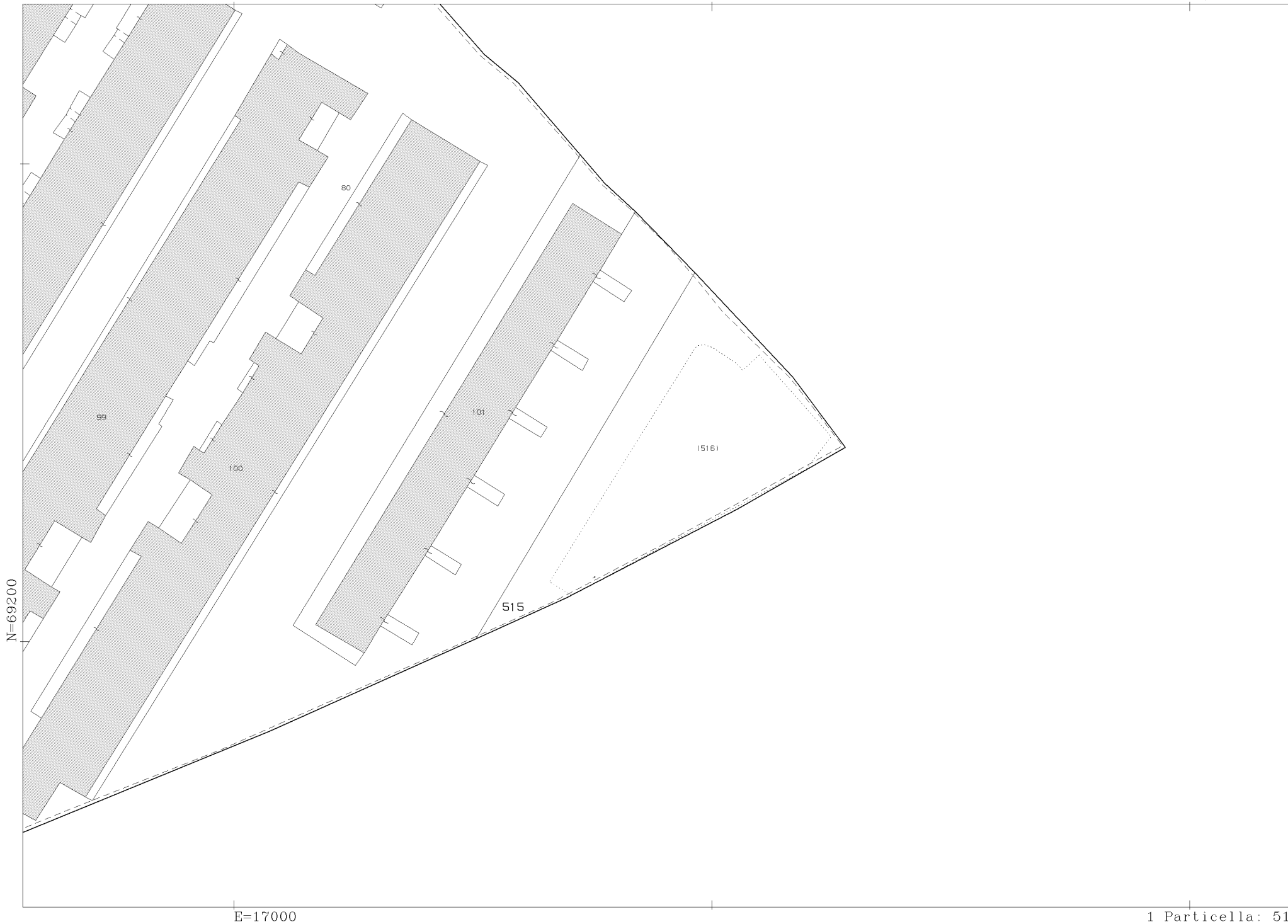
Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti



Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016



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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 6**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 7**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 14 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 16 mq - rendita € 40,49 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 12.000,00

**Prezzo da occupato:** € 10.000,00

**Beni in Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

**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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 14, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 40,49 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T236595 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da FIORAVANTI STEFANO, con contratto di locazione stipulato in data 02/09/2010 per l'importo di euro 60,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni, Trascritto a Terni

Tipologia contratto: 4 + 4 anni, scadenza 01/09/2018

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.  
 Importo ipoteca: € **542.500,00** - Importo capitale: € **217.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.  
 Importo ipoteca: € **1.125.000,00** - Importo capitale: € **750.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838  
 Importo ipoteca: € **2.000.000,00** - Importo capitale: € **1.000.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Proprietario:

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1 da ante ventennio al 26/11/1997

### Proprietario:

◆ , proprietà 1/1 dal 26/11/1997 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: ,

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 18/10/2002

### 7.1 Conformità edilizia:

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona

omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme

tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .

2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.

3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).

5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.
7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.
8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.
9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.
10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.
11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34
12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

**Descrizione: Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 14. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **16,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<u>Fondazioni</u>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>
<u>Strutture verticali</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Solai</u>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Travi</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

<u>Cancello</u>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Infissi esterni</u>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Pavim. Interna</u>	materiale: <b>calcestruzzo finitura industriale</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

<u>Elettrico</u>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
------------------	--

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	<b>16,00</b>	<b>1,00</b>	<b>16,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Destinazione d'uso: **Residenziale**Categoria: **Box/Autorimesse**Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio****Valori relativi alla Agenzia del territorio**Periodo: **2/2015**Zona: **Terni**Tipologia: **Fabbricato**Valore di mercato min (€/mq): **700,00**Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**Superficie di riferimento: **Commerciale**Stato conservativo: **Normale****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato

con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

### 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	16,00	€ 850,00	€ 13.600,00

Valore Corpo	<b>€ 13.600,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 13.600,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 13.600,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	16,00	€ 13.600,00	€ 13.600,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.040,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.560,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 10.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

Data: 22-04-2016

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 7**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 14</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>14</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>16 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 17 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 40,49</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 14

Compilata da:  
Marini Marcello

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

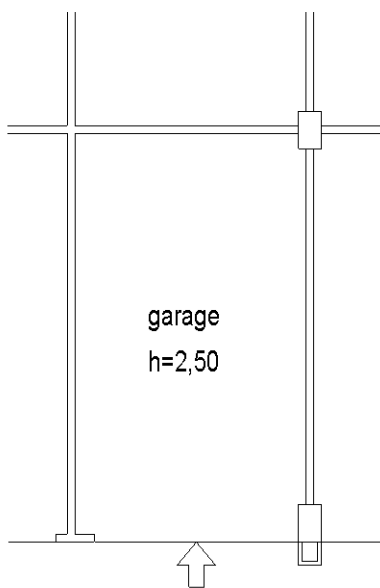
Prov. Terni

N. 462

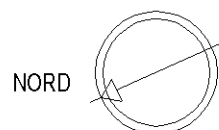
Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 14 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

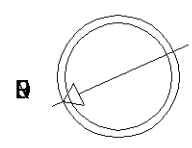
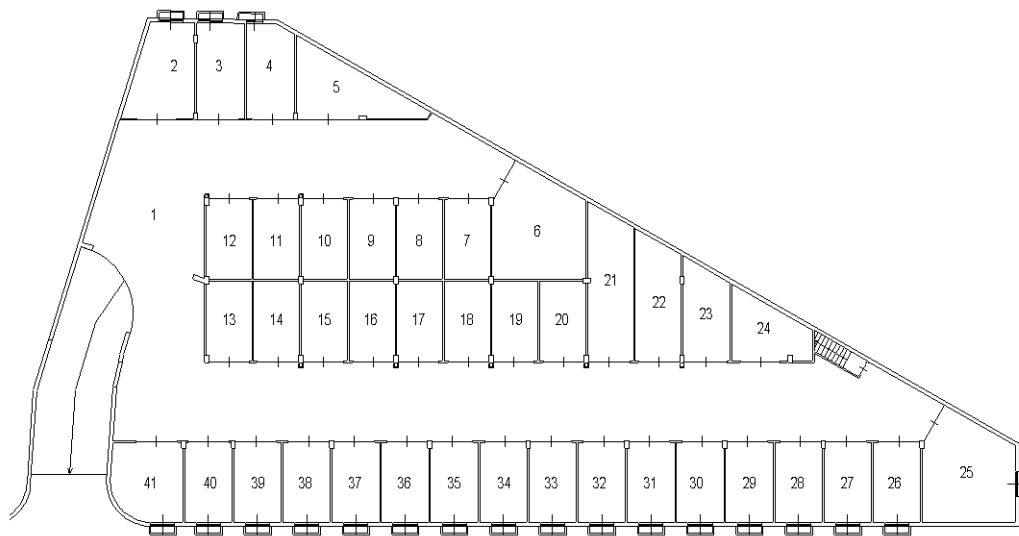
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Marini Marcello	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Terni	N. 462

Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti



Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 7**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---



## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 8**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 15 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 16 mq - rendita € 40,49 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 12.000,00

**Prezzo da occupato:** € 10.000,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 15, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 40,49 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T236777 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da PROIETTI MATTEO, con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2011 per l'importo dieuro 60,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni, Trascritto a Terni

Tipologia contratto: 4 + 4 anni, scadenza 30/05/2019

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.  
 Importo ipoteca: € **542.500,00** - Importo capitale: € **217.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.  
 Importo ipoteca: € **1.125.000,00** - Importo capitale: € **750.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838  
 Importo ipoteca: € **2.000.000,00** - Importo capitale: € **1.000.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Proprietario:

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1 da ante ventennio al 26/11/1997

### Proprietario:

◆ , proprietà 1/1 dal 26/11/1997 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: ,

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 18/10/2002

### 7.1 Conformità edilizia:

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona

omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme

tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .

2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.

3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).

5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.
7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.
8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.
9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.
10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.
11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34
12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

**Descrizione: Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 15. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **16,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<u>Fondazioni</u>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>
<u>Strutture verticali</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Solai</u>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Travi</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

<u>Cancello</u>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Infissi esterni</u>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Pavim. Interna</u>	materiale: <b>calcestruzzo finitura industriale</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

<u>Elettrico</u>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
------------------	--

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	<b>16,00</b>	<b>1,00</b>	<b>16,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Destinazione d'uso: **Residenziale**Categoria: **Box/Autorimesse**Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio****Valori relativi alla Agenzia del territorio**Periodo: **2/2015**Zona: **Terni**Tipologia: **Fabbricato**Valore di mercato min (€/mq): **700,00**Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**Superficie di riferimento: **Commerciale**Stato conservativo: **Normale****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato



con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

### 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	16,00	€ 850,00	€ 13.600,00

Valore Corpo	<b>€ 13.600,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 13.600,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 13.600,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	16,00	€ 13.600,00	€ 13.600,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.040,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.560,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 10.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

Data: 22-04-2016

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 8**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b>
	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 15</b>

#### Unità immobiliare

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		137	516	15	1		C/6	6	16 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 40,49	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 15

Compilata da:

Marini Marcello

Iscritto all'albo:

Ingegneri

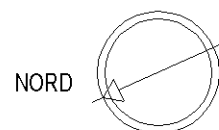
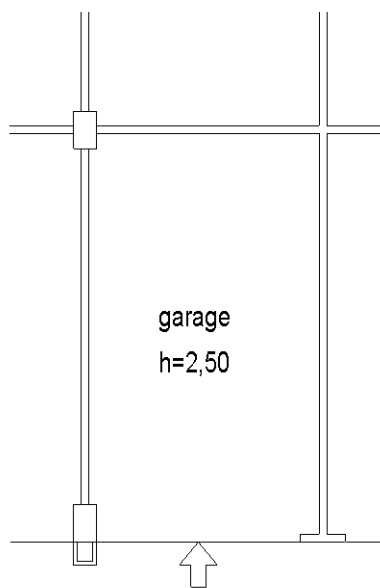
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 15 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

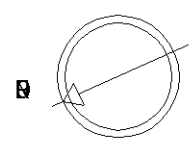
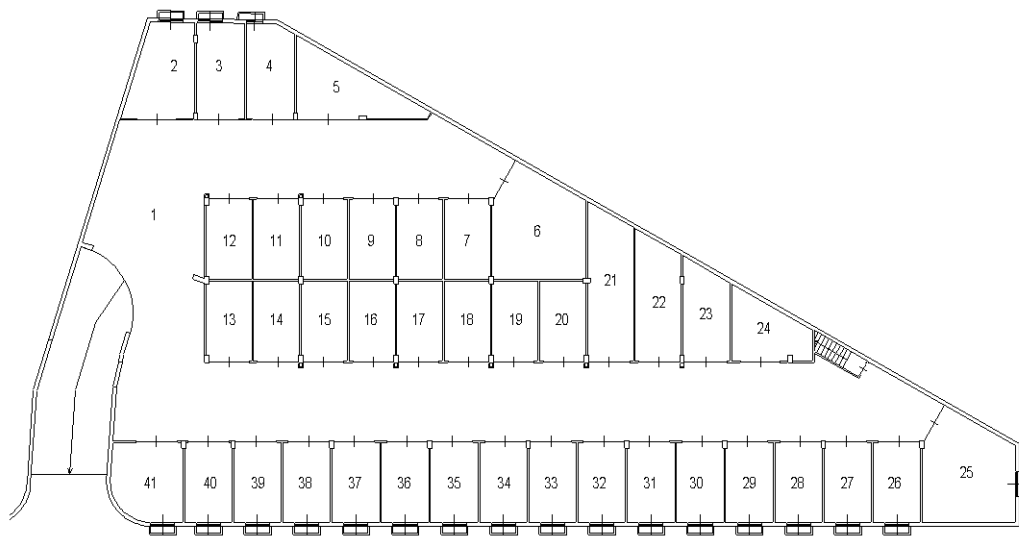
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Marini Marcello	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Terni	N. 462

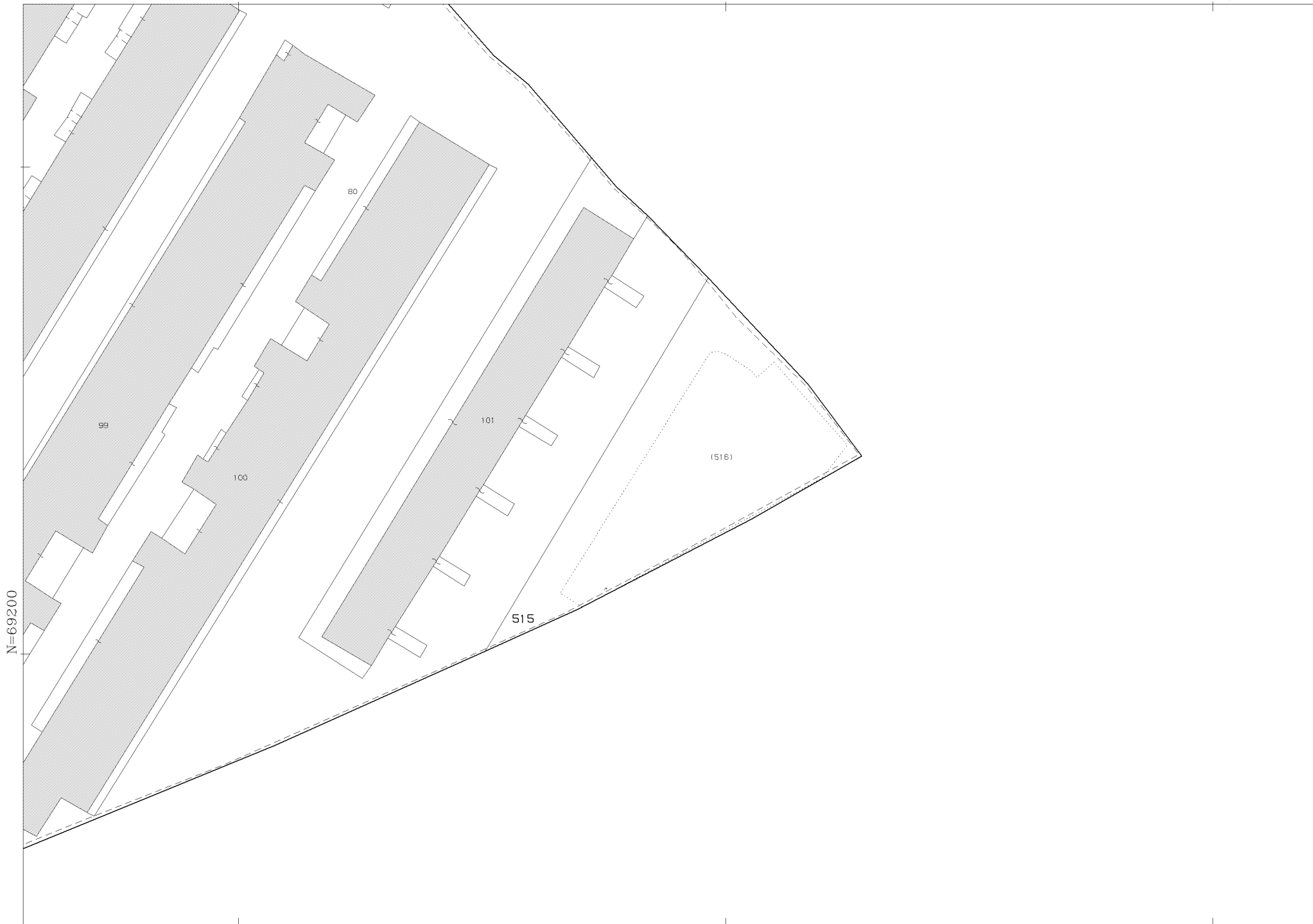
Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti



N=69200

E=17000

1 Particella: 515

Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 8**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti



---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 9**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 16 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 16 mq - rendita € 40,49 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 12.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 16, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 40,49 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T236998 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.

Importo ipoteca: € 542.500,00 - Importo capitale: € 217.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: € 1.125.000,00 - Importo capitale: € 750.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838

Importo ipoteca: € 2.000.000,00 - Importo capitale: € 1.000.000,00.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1

da ante ventennio al 26/11/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 26/11/1997 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuovo costruzione  
Presentazione in data 18/10/2002

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Piano regolatore generale  
Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione di d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .  
2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.  
3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.  
3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.  
4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).  
5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.  
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e

mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.

7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.

8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.

10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.

11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34

12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 16. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **16,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

#### **Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**

materiale: **c.a.**  
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese**  
condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **acciaio**  
apertura: **elettrica**  
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **basculante**  
materiale: **alluminio**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **calcestruzzo finitura industriale**  
condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	16,00	1,00	16,00

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Fabbricato**

Valore di mercato min (€/mq): **700,00**

Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda

commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	16,00	€ 850,00	€ 13.600,00

Valore Corpo	<b>€ 13.600,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 13.600,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 13.600,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	16,00	€ 13.600,00	€ 13.600,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.040,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.560,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Anasetti**



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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 9**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

Data: 18/04/2016 - Ora: 15.39.25 Fine

Visura n.: T236998 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 16</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>16</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>16 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 17 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 40,49</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 16

Compilata da:

Marini Marcello

Iscritto all'albo:

Ingegneri

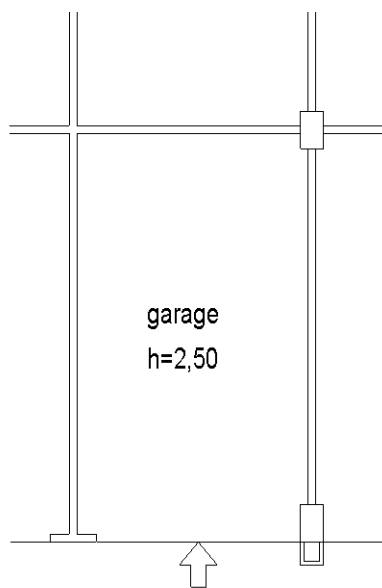
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 16 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

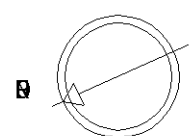
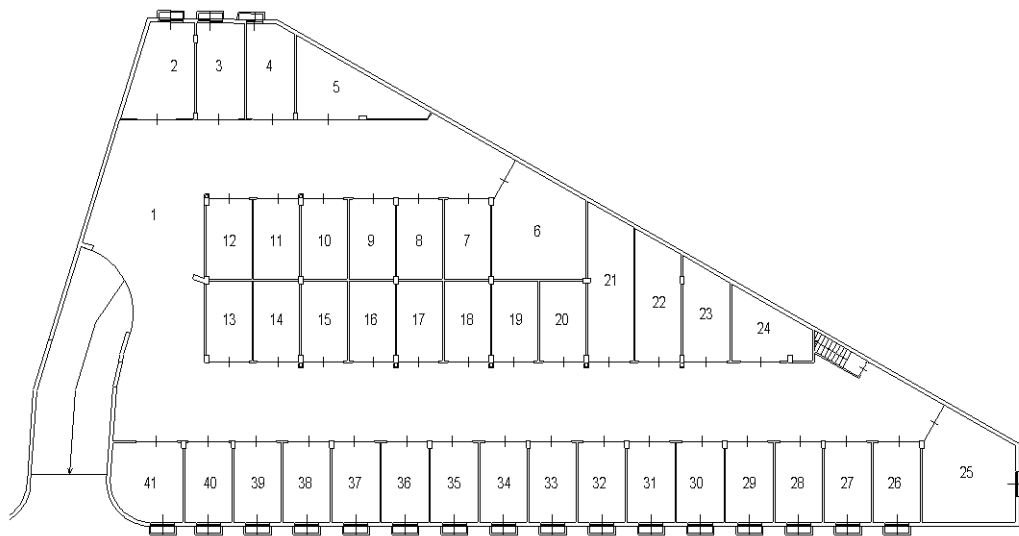
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Marini Marcello	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Terni	N. 462

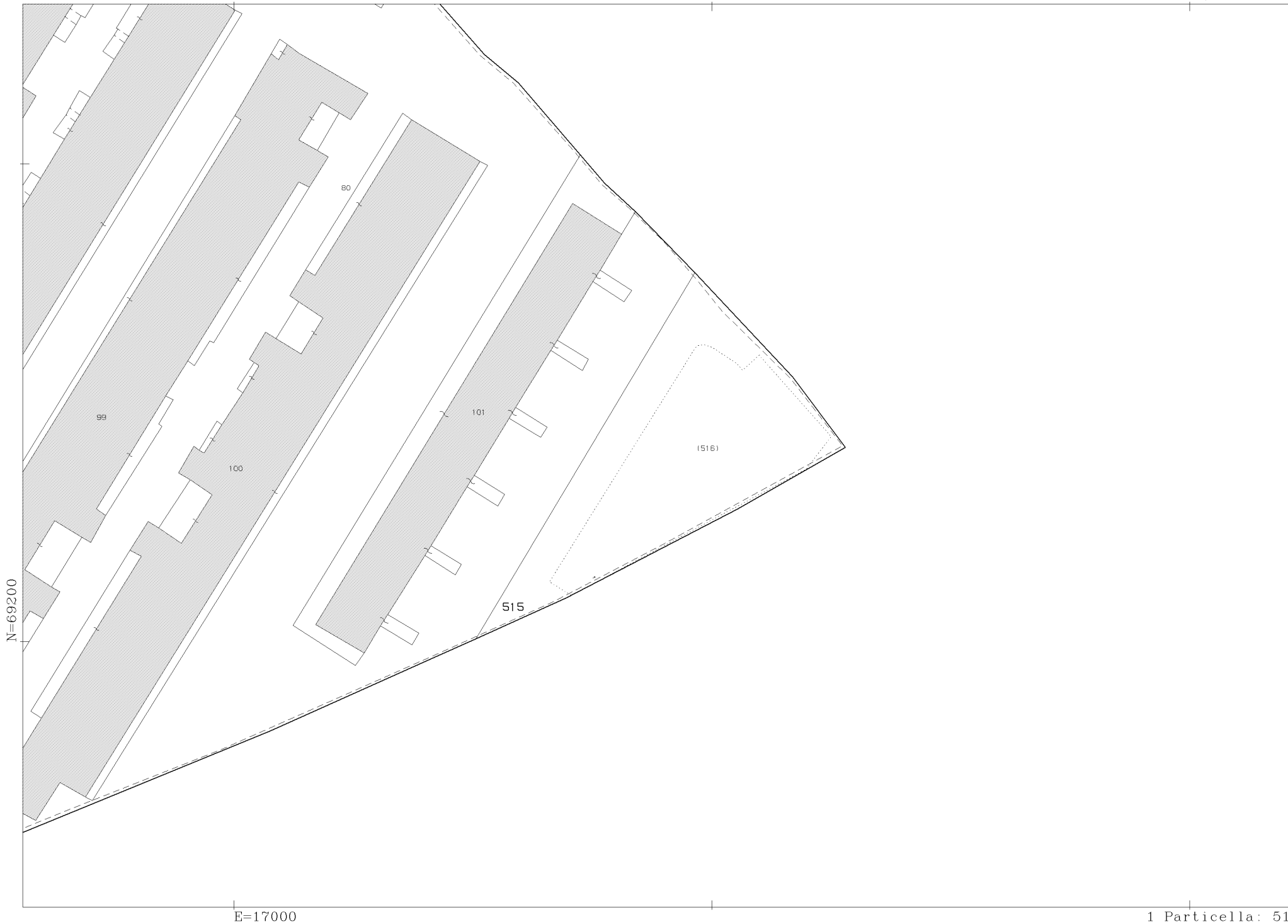
Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti



Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 9**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 10**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 17 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 16 mq - rendita € 40,49 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 12.000,00

**Prezzo da occupato:** € 10.000,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

**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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C

**Quota e tipologia del diritto:**

- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 17, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 40,49 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T237304 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

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

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

**Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da IL VOSTRO MARKET SAS, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2013 per l'importo di euro 60,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni, Trascritto a Terni

Tipologia contratto: 4 + 4 anni, scadenza 30/10/2021

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.  
 Importo ipoteca: € **542.500,00** - Importo capitale: € **217.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.  
 Importo ipoteca: € **1.125.000,00** - Importo capitale: € **750.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838  
 Importo ipoteca: € **2.000.000,00** - Importo capitale: € **1.000.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1 da ante ventennio al 26/11/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1 dal 26/11/1997 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 18/10/2002

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea:

Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme tecniche di attuazione:

1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .

2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.

3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).

5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.
7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.
8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.
9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.
10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.
11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34
12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

**Descrizione: Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 17. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **16,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<u>Fondazioni</u>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>
<u>Strutture verticali</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Solai</u>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Travi</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

<u>Cancello</u>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Infissi esterni</u>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Pavim. Interna</u>	materiale: <b>calcestruzzo finitura industriale</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

<u>Elettrico</u>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
------------------	--

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	<b>16,00</b>	<b>1,00</b>	<b>16,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Destinazione d'uso: **Residenziale**Categoria: **Box/Autorimesse**Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio****Valori relativi alla Agenzia del territorio**Periodo: **2/2015**Zona: **Terni**Tipologia: **Fabbricato**Valore di mercato min (€/mq): **700,00**Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**Superficie di riferimento: **Commerciale**Stato conservativo: **Normale****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato

con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	16,00	€ 850,00	€ 13.600,00

Valore Corpo	<b>€ 13.600,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 13.600,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 13.600,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	16,00	€ 13.600,00	€ 13.600,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.040,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.560,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 10.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

Data: 22-04-2016

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 10**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 17</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>17</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>16 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 17 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 40,49</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 17

Compilata da:

Marini Marcello

Iscritto all'albo:

Ingegneri

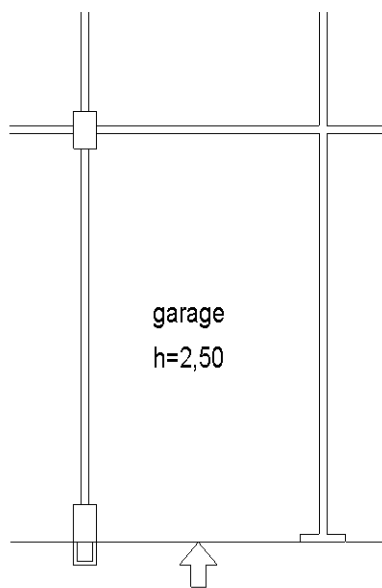
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 17 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Marini Marcello

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Terni

N. 462

Comune di Terni

Sezione: Foglio: 137

Particella: 516

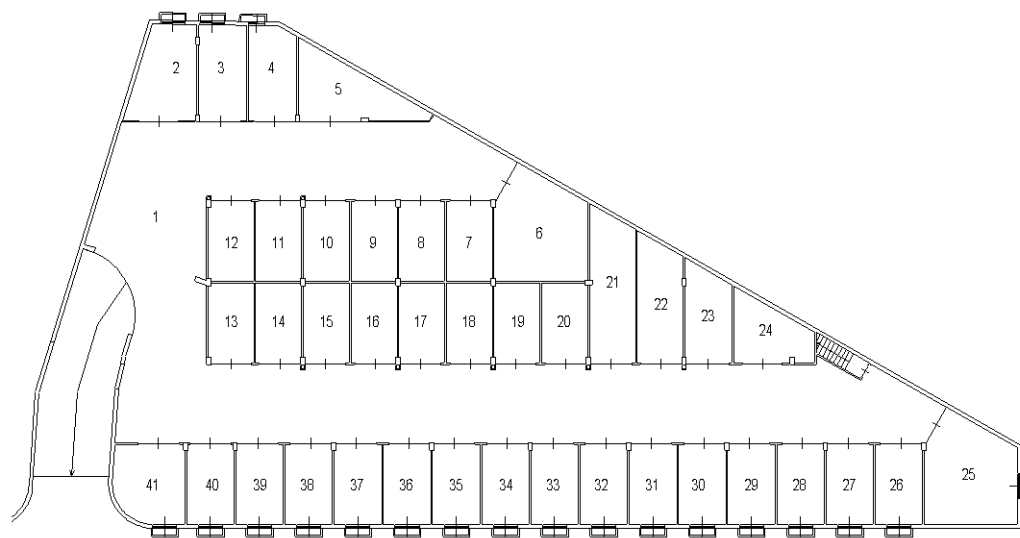
Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

**PIANTA PIANO INTERRATO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti



Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 10**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 11**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 18 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 16 mq - rendita € 40,49 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 12.000,00

**Prezzo da occupato:** € 10.000,00



Beni in **Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C

**Quota e tipologia del diritto:**

- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 18, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 40,49 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T237508 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

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

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

**Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da GIUBILEI DIEGO, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2010 per l'importo di euro 60,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni, Trascritto a Terni

Tipologia contratto: 4 + 4 anni, scadenza 30/09/2018

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.  
 Importo ipoteca: € **542.500,00** - Importo capitale: € **217.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.  
 Importo ipoteca: € **1.125.000,00** - Importo capitale: € **750.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838  
 Importo ipoteca: € **2.000.000,00** - Importo capitale: € **1.000.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Proprietario:

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1 da ante ventennio al 26/11/1997

### Proprietario:

◆ , proprietà 1/1 dal 26/11/1997 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: ,

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 18/10/2002

### 7.1 Conformità edilizia:

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea:

Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme tecniche di attuazione:

1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .

2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.

3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).

5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.
7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.
8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.
9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.
10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.
11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34
12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

**Descrizione: Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 18. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **16,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<u>Fondazioni</u>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>
<u>Strutture verticali</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Solai</u>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Travi</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

<u>Cancello</u>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Infissi esterni</u>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Pavim. Interna</u>	materiale: <b>calcestruzzo finitura industriale</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

<u>Elettrico</u>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
------------------	--

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	<b>16,00</b>	<b>1,00</b>	<b>16,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Destinazione d'uso: **Residenziale**Categoria: **Box/Autorimesse**Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio****Valori relativi alla Agenzia del territorio**Periodo: **2/2015**Zona: **Terni**Tipologia: **Fabbricato**Valore di mercato min (€/mq): **700,00**Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**Superficie di riferimento: **Commerciale**Stato conservativo: **Normale****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato

con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

### 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Garage

##### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	16,00	€ 850,00	€ 13.600,00

Valore Corpo	<b>€ 13.600,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 13.600,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 13.600,00</b>

##### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	16,00	€ 13.600,00	€ 13.600,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.040,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.560,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 10.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

Data: 22-04-2016

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 11**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 18</b>

#### Unità immobiliare

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		137	516	18	1		C/6	6	16 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 40,49	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 18

Compilata da:

Marini Marcello

Iscritto all'albo:

Ingegneri

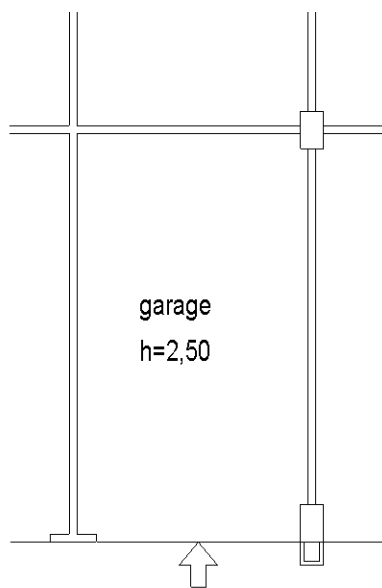
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 18 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

10 metri

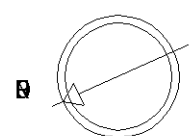
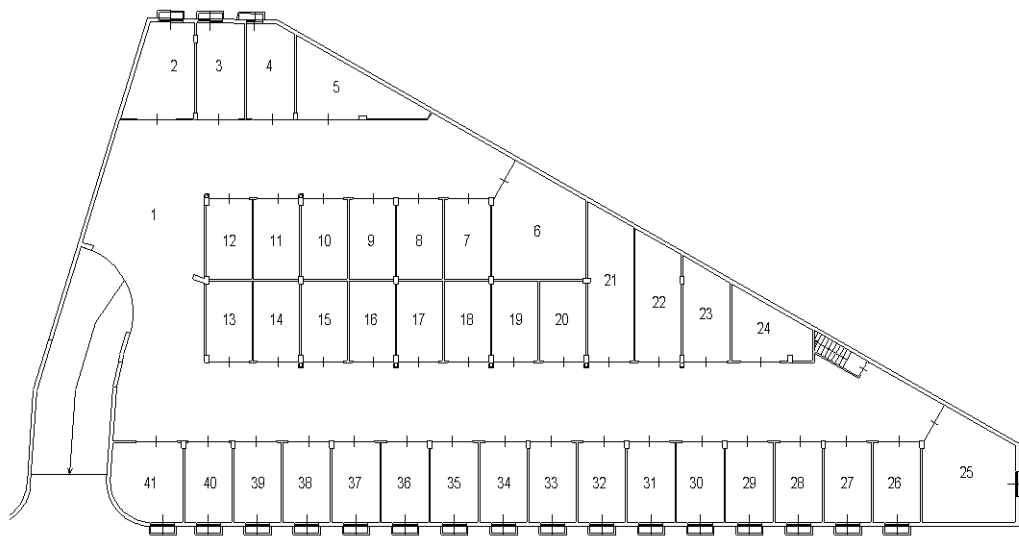
Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Marini Marcello
Iscritto all'albo:	Ingegneri
Prov. Terni	N. 462

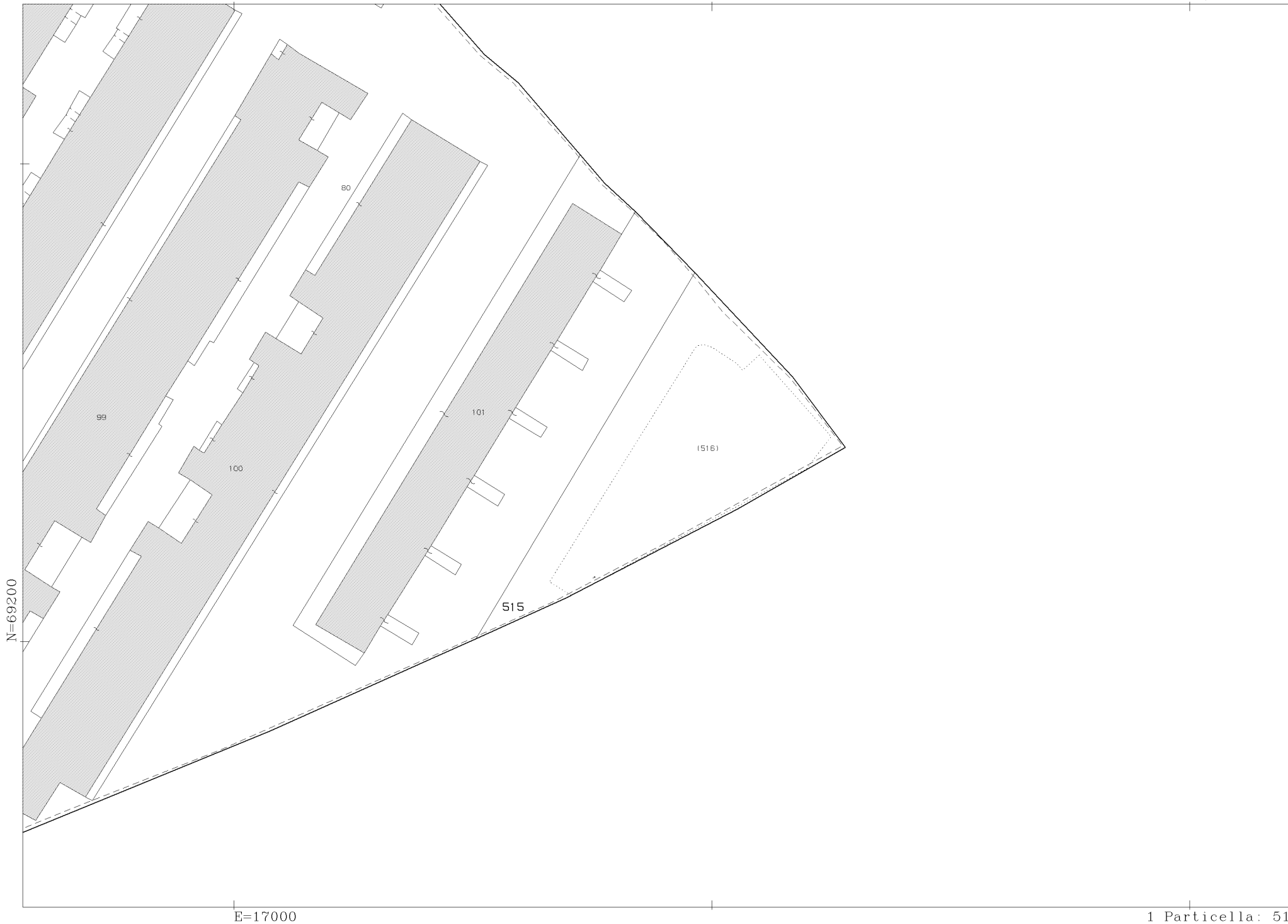
Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANTA PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti



Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 11**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 12**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 19 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 16 mq - rendita € 40,49 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 12.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

**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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 19, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 40,49 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T237671 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.

Importo ipoteca: € 542.500,00 - Importo capitale: € 217.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: € 1.125.000,00 - Importo capitale: € 750.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838

Importo ipoteca: € 2.000.000,00 - Importo capitale: € 1.000.000,00.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1

da ante ventennio al 26/11/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 26/11/1997 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuovo costruzione  
Presentazione in data 18/10/2002

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Piano regolatore generale  
Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione di d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .  
2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.  
3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.  
3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.  
4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).  
5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.  
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e

mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.

7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.

8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.

10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.

11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34

12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 19. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **16,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

#### **Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**

materiale: **c.a.**  
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese**  
condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **acciaio**  
apertura: **elettrica**  
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **basculante**  
materiale: **alluminio**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **calcestruzzo finitura industriale**  
condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	16,00	1,00	16,00

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Fabbricato**

Valore di mercato min (€/mq): **700,00**

Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda

commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	16,00	€ 850,00	€ 13.600,00

Valore Corpo	<b>€ 13.600,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 13.600,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 13.600,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	16,00	€ 13.600,00	€ 13.600,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.040,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.560,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 12**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 19</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>19</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>16 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 17 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 40,49</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 19

Compilata da:

Marini Marcello

Iscritto all'albo:

Ingegneri

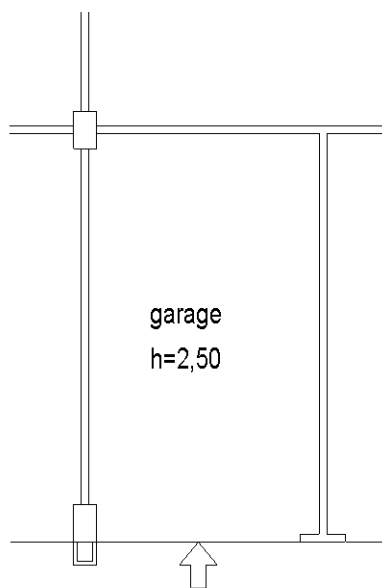
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 19 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

10 metri

Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Marini Marcello

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Terni

N. 462

Comune di Terni

Sezione: Foglio: 137

Particella: 516

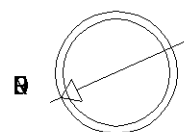
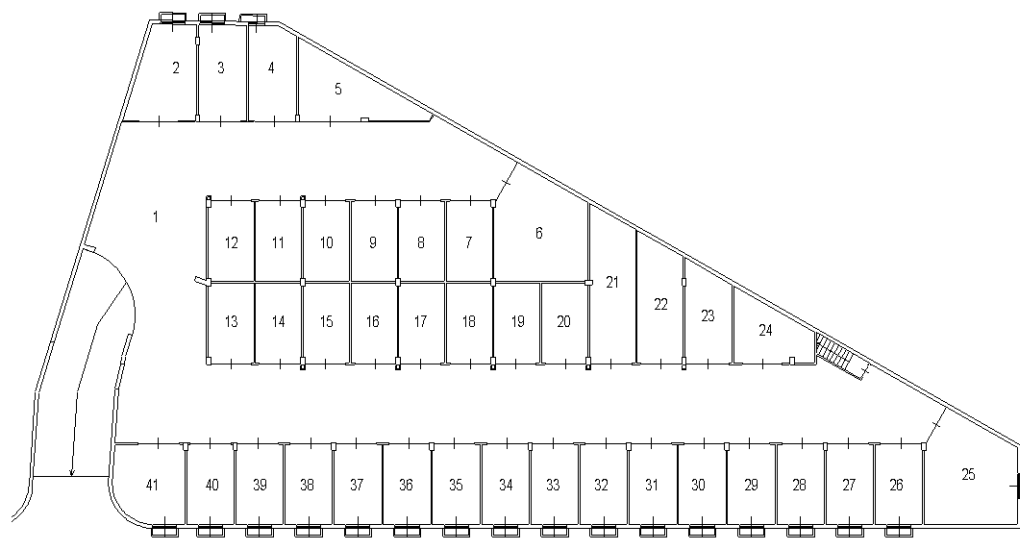
Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001

Dimostrazione grafica dei subalterni

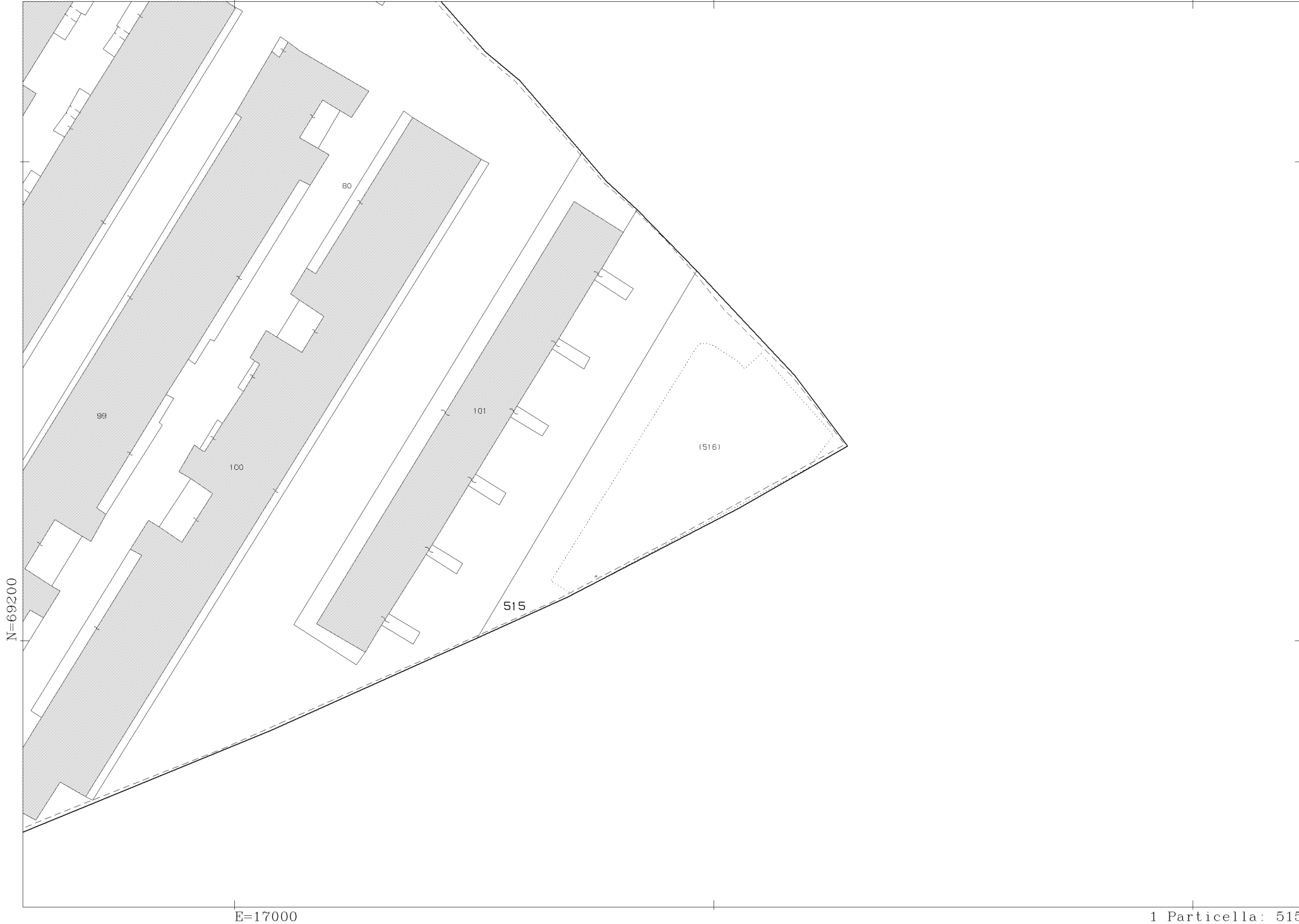
Scala 1 : 500

**PIANTA PIANO INTERRATO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti



Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 12**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 13**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 20 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 16 mq - rendita € 40,49 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 12.000,00

**Prezzo da occupato:** € 10.000,00

**Beni in Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

**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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 20, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 40,49 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T237945 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da CASSANDRO DANIELE, con contratto di locazione stipulato in data 03/06/2009 per l'importo di euro 60,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni, Trascritto a Terni

Tipologia contratto: 4 + 4 anni, scadenza 02/06/2017

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.  
 Importo ipoteca: € **542.500,00** - Importo capitale: € **217.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.  
 Importo ipoteca: € **1.125.000,00** - Importo capitale: € **750.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838  
 Importo ipoteca: € **2.000.000,00** - Importo capitale: € **1.000.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Proprietario:

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1 da ante ventennio al 26/11/1997

### Proprietario:

◆ , proprietà 1/1 dal 26/11/1997 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: ,

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 18/10/2002

### 7.1 Conformità edilizia:

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona

omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme

tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .

2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.

3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).

5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.
7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.
8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.
9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.
10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.
11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34
12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

**Descrizione: Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 20. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **16,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<u>Fondazioni</u>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>
<u>Strutture verticali</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Solai</u>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Travi</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

<u>Cancello</u>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Infissi esterni</u>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Pavim. Interna</u>	materiale: <b>calcestruzzo finitura industriale</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

<u>Elettrico</u>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
------------------	--

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	<b>16,00</b>	<b>1,00</b>	<b>16,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Destinazione d'uso: **Residenziale**Categoria: **Box/Autorimesse**Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio****Valori relativi alla Agenzia del territorio**Periodo: **2/2015**Zona: **Terni**Tipologia: **Fabbricato**Valore di mercato min (€/mq): **700,00**Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**Superficie di riferimento: **Commerciale**Stato conservativo: **Normale****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato

con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

### 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	16,00	€ 850,00	€ 13.600,00

Valore Corpo	<b>€ 13.600,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 13.600,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 13.600,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	16,00	€ 13.600,00	€ 13.600,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.040,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.560,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 10.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

Data: 22-04-2016

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 13**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 20</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>20</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>16 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 17 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 40,49</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 20

Compilata da:

Marini Marcello

Iscritto all'albo:

Ingegneri

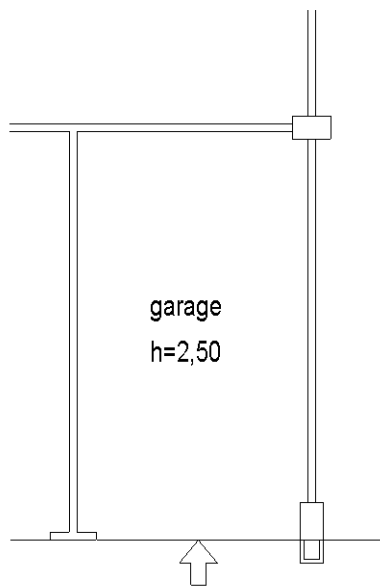
Prov. Terni

N. 462

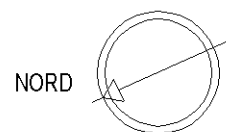
Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 20 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

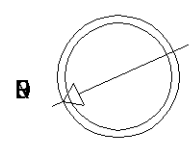
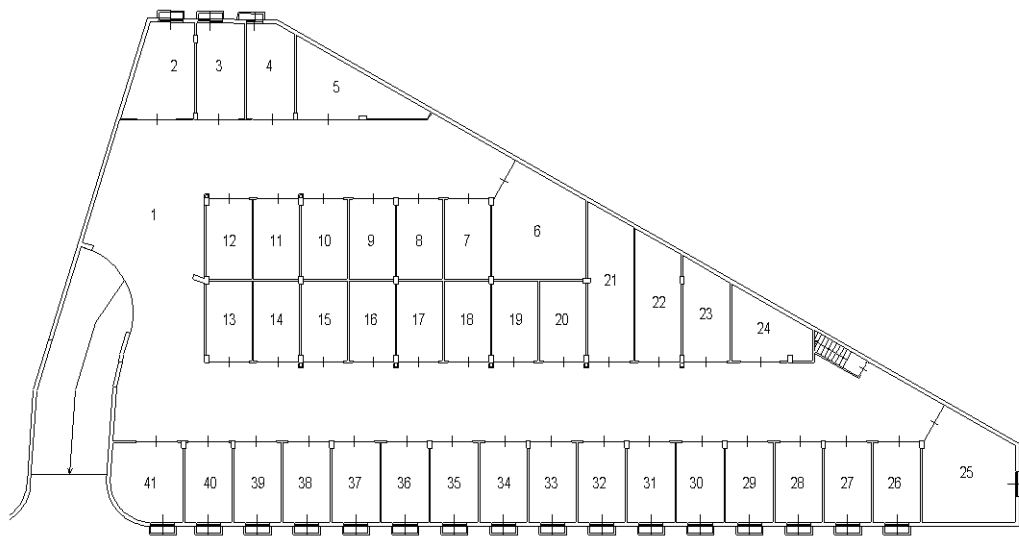
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Marini Marcello	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Terni	N. 462

Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

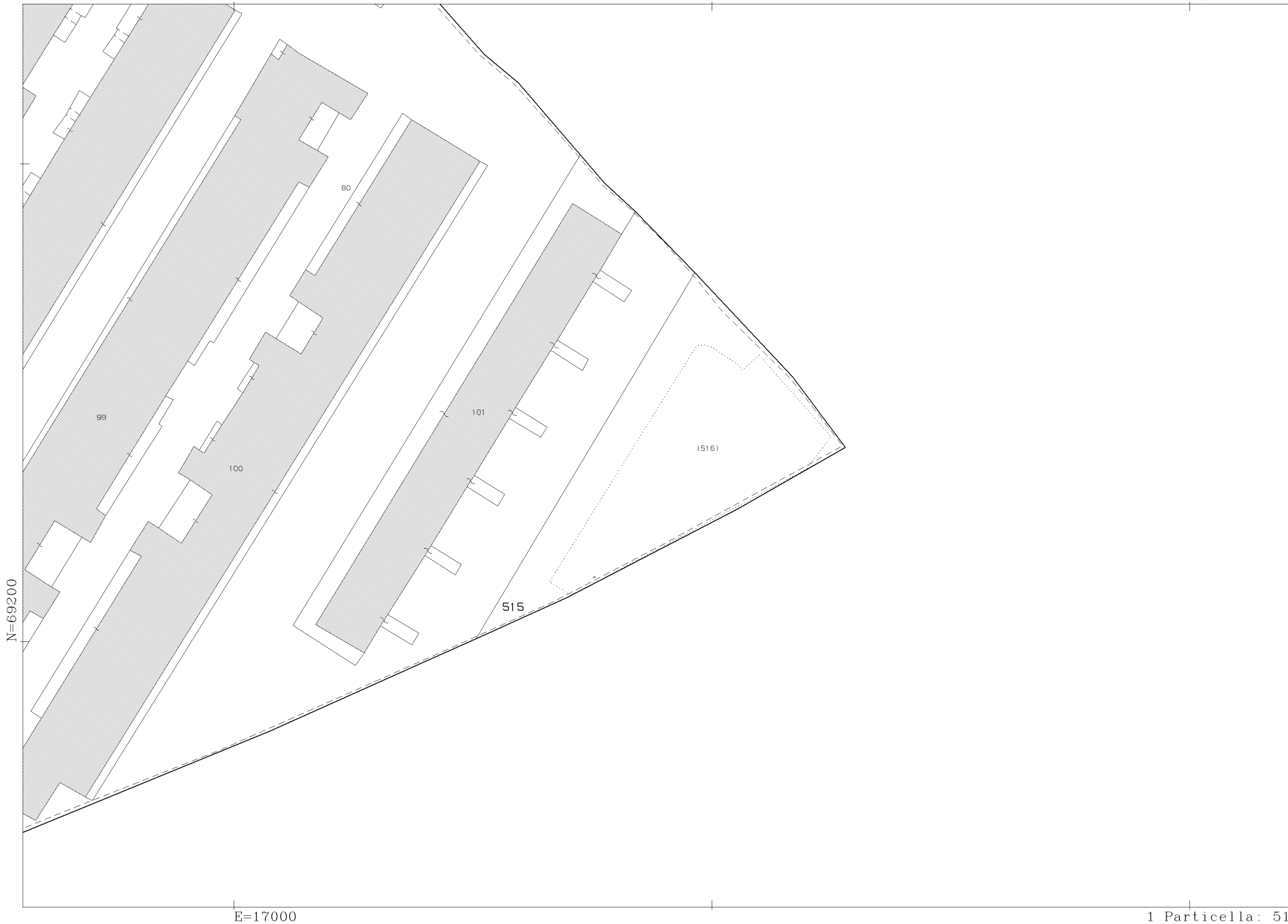
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti





Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 13**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 14**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 22 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 24 mq - rendita € 60,74 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 17.000,00

**Prezzo da occupato:** € 15.000,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C

**Quota e tipologia del diritto:**

- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 22, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, rendita 60,74 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T237945 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

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

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

**Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da FANTAUZZI ROBERTO, con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2014 per l'importo di euro 60,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni, Trascritto a Terni

Tipologia contratto: 4 + 4 anni, scadenza 31/07/2022

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.  
 Importo ipoteca: € **542.500,00** - Importo capitale: € **217.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.  
 Importo ipoteca: € **1.125.000,00** - Importo capitale: € **750.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838  
 Importo ipoteca: € **2.000.000,00** - Importo capitale: € **1.000.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1 da ante ventennio al 26/11/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1 dal 26/11/1997 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 18/10/2002

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona

omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme

tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .

2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.

3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).



5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.
7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.
8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.
9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.
10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.
11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34
12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

**Descrizione: Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 22. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **24,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<u>Fondazioni</u>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>
<u>Strutture verticali</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Solai</u>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Travi</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

<u>Cancello</u>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Infissi esterni</u>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Pavim. Interna</u>	materiale: <b>calcestruzzo finitura industriale</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

<u>Elettrico</u>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
------------------	--

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	<b>24,00</b>	<b>1,00</b>	<b>24,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Destinazione d'uso: **Residenziale**Categoria: **Box/Autorimesse**Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio****Valori relativi alla Agenzia del territorio**Periodo: **2/2015**Zona: **Terni**Tipologia: **Fabbricato**Valore di mercato min (€/mq): **700,00**Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**Superficie di riferimento: **Commerciale**Stato conservativo: **Normale****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato

con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	24,00	€ 850,00	€ 20.400,00

Valore Corpo	<b>€ 20.400,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 20.400,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 20.400,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	24,00	€ 13.600,00	€ 20.400,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 3.060,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 17.340,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 15.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 17.000,00

Data: 22-04-2016

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 14**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 22</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>22</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>24 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 26 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 60,74</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 22

Compilata da:  
Marini Marcello

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

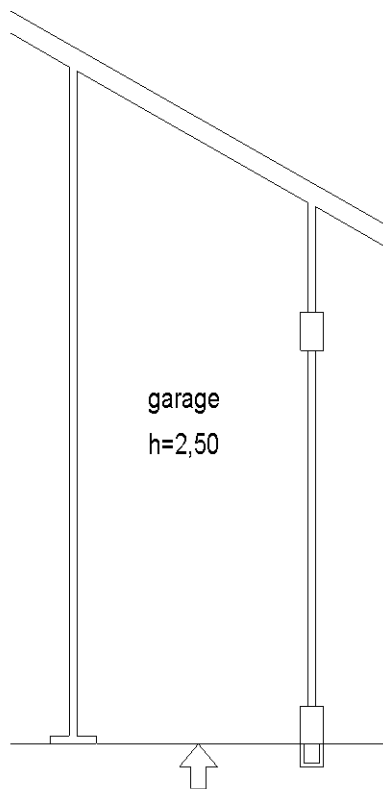
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 22 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

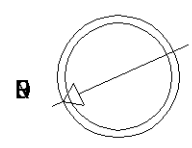
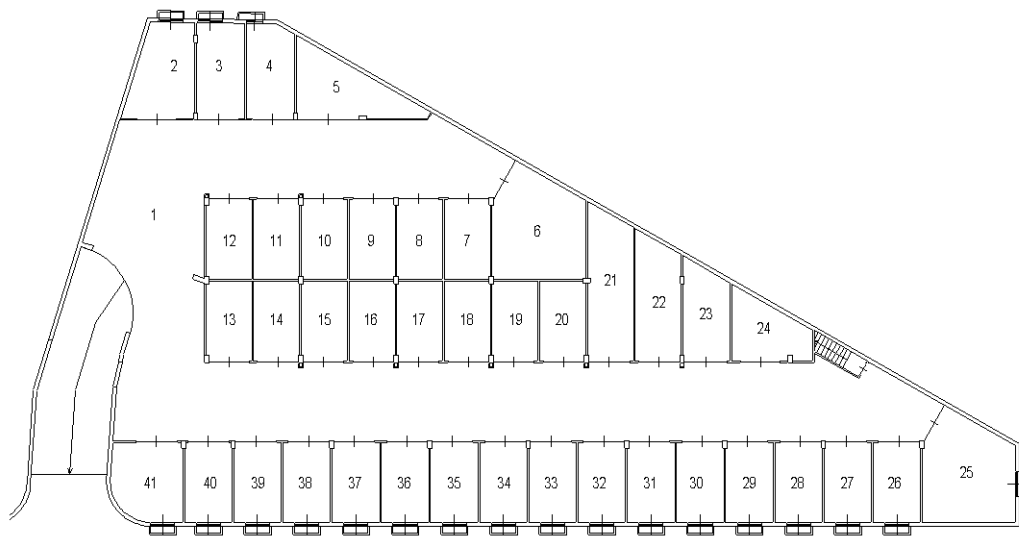
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Marini Marcello	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Terni	N. 462

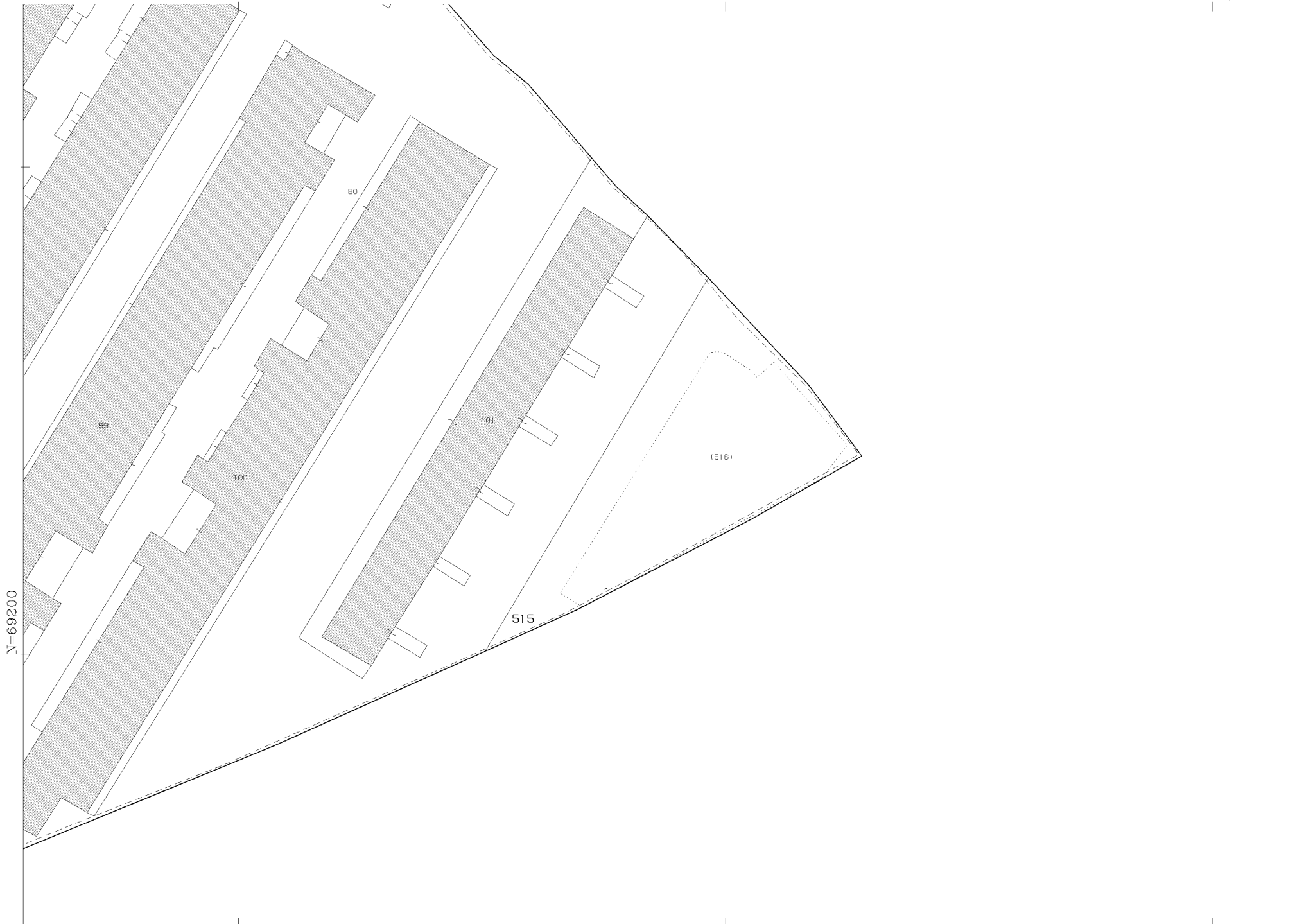
Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti



Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016



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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 14**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 15**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 23 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 19 mq - rendita € 48,08 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 14.000,00

**Prezzo da occupato:** € 12.000,00

**Beni in Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

**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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
, domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 23, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, rendita 48,08 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T239345 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da DIAMANTI SILVANO, con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2011 per l'importo di euro 60,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni, Trascritto a Terni

Tipologia contratto: 4 + 4 anni, scadenza 31/05/2029

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.  
 Importo ipoteca: € **542.500,00** - Importo capitale: € **217.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.  
 Importo ipoteca: € **1.125.000,00** - Importo capitale: € **750.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838  
 Importo ipoteca: € **2.000.000,00** - Importo capitale: € **1.000.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1 da ante ventennio al 26/11/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1 dal 26/11/1997 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 18/10/2002

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona

omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme

tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .

2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.

3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).

5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.
7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.
8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.
9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.
10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.
11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34
12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

**Descrizione: Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 23. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **19,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<u>Fondazioni</u>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>
<u>Strutture verticali</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Solai</u>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Travi</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

<u>Cancello</u>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Infissi esterni</u>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Pavim. Interna</u>	materiale: <b>calcestruzzo finitura industriale</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

<u>Elettrico</u>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
------------------	--

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	<b>19,00</b>	<b>1,00</b>	<b>19,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Destinazione d'uso: **Residenziale**Categoria: **Box/Autorimesse**Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio****Valori relativi alla Agenzia del territorio**Periodo: **2/2015**Zona: **Terni**Tipologia: **Fabbricato**Valore di mercato min (€/mq): **700,00**Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**Superficie di riferimento: **Commerciale**Stato conservativo: **Normale****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato

con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	19,00	€ 850,00	€ 16.150,00

Valore Corpo	<b>€ 16.150,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 16.150,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 16.150,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	19,00	€ 16.150,00	€ 16.150,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.422,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 13.727,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 12.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 14.000,00

Data: 22-04-2016

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 15**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 23</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>23</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>19 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 21 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 48,08</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 23

Compilata da:

Marini Marcello

Iscritto all'albo:

Ingegneri

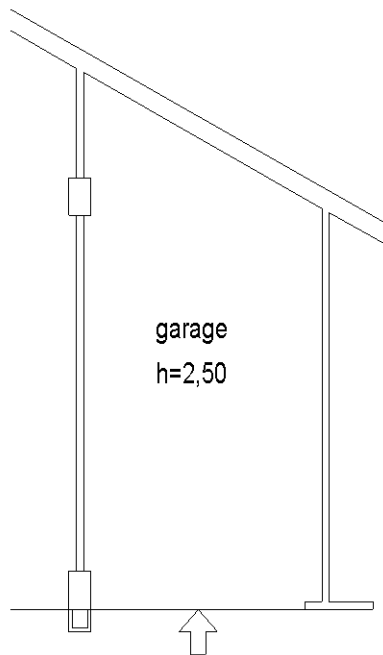
Prov. Terni

N. 462

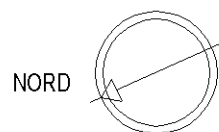
Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 23 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

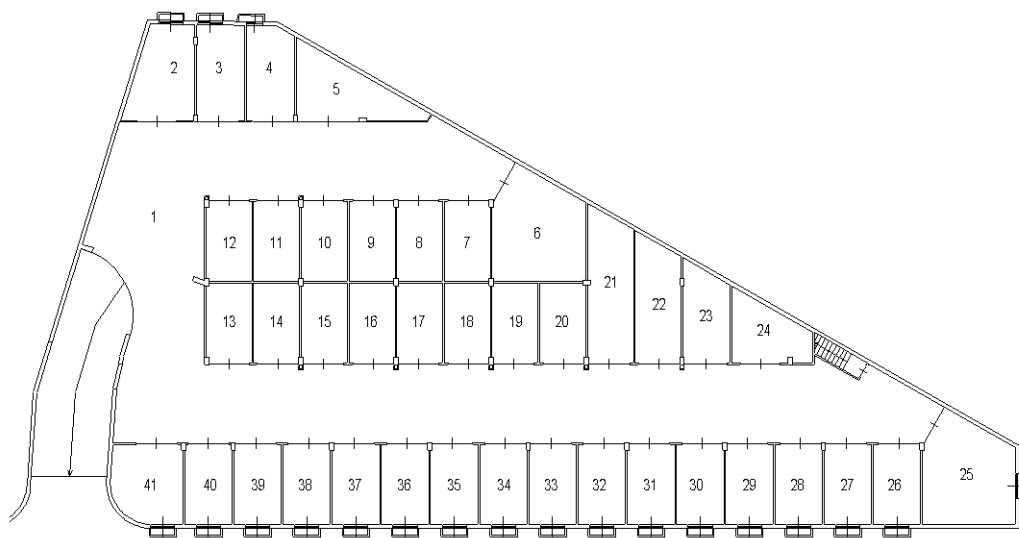
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Marini Marcello  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Terni N. 462

Comune di Terni Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002  
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516 Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

PIANTA PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti



Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 15**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---



## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 16**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 24 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 21 mq - rendita € 53,14 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 15.000,00

**Prezzo da occupato:** € 13.000,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

**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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C

**Quota e tipologia del diritto:**

- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 24, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 53,14 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T239532 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

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

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

**Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da DIAMANTI SILVANO, con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2011 per l'importo di euro 60,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni, Trascritto a Terni

Tipologia contratto: 4 + 4 anni, scadenza 31/05/2029

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.  
 Importo ipoteca: € **542.500,00** - Importo capitale: € **217.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.  
 Importo ipoteca: € **1.125.000,00** - Importo capitale: € **750.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838  
 Importo ipoteca: € **2.000.000,00** - Importo capitale: € **1.000.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1 da ante ventennio al 26/11/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1 dal 26/11/1997 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 18/10/2002

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea:

Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme tecniche di attuazione:

1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .

2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.

3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).

5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.
7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.
8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.
9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.
10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.
11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34
12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

**Descrizione: Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 24. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **21,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<u>Fondazioni</u>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>
<u>Strutture verticali</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Solai</u>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Travi</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

<u>Cancello</u>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Infissi esterni</u>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Pavim. Interna</u>	materiale: <b>calcestruzzo finitura industriale</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

<u>Elettrico</u>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
------------------	--

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	<b>21,00</b>	<b>1,00</b>	<b>21,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Destinazione d'uso: **Residenziale**Categoria: **Box/Autorimesse**Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio****Valori relativi alla Agenzia del territorio**Periodo: **2/2015**Zona: **Terni**Tipologia: **Fabbricato**Valore di mercato min (€/mq): **700,00**Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**Superficie di riferimento: **Commerciale**Stato conservativo: **Normale****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato



con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	21,00	€ 850,00	€ 17.850,00

Valore Corpo	<b>€ 17.850,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 17.850,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 17.850,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	21,00	€ 17.850,00	€ 17.850,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.677,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.172,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 13.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 15.000,00

Data: 22-04-2016

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 16**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 24</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>24</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>21 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 22 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 53,14</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 24

Compilata da:  
Marini Marcello

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

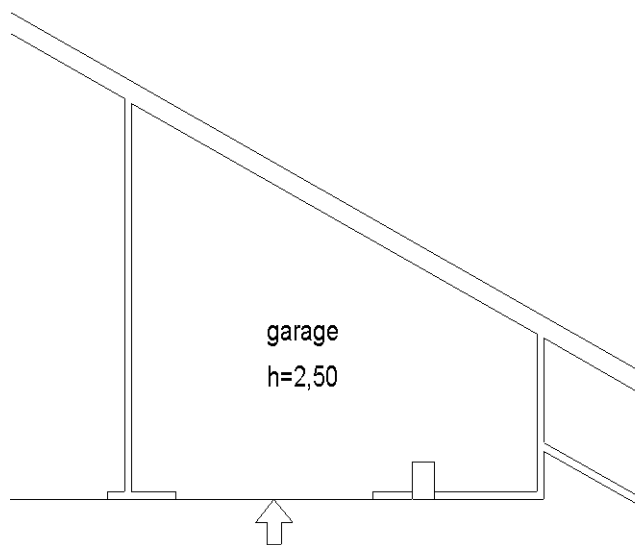
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 24 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

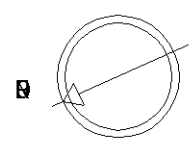
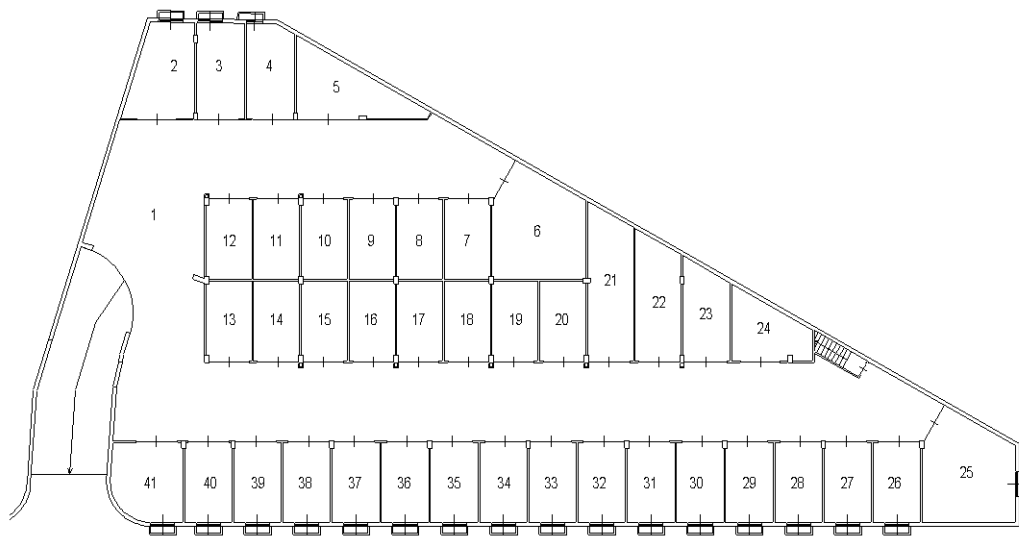
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Marini Marcello	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Terni	N. 462

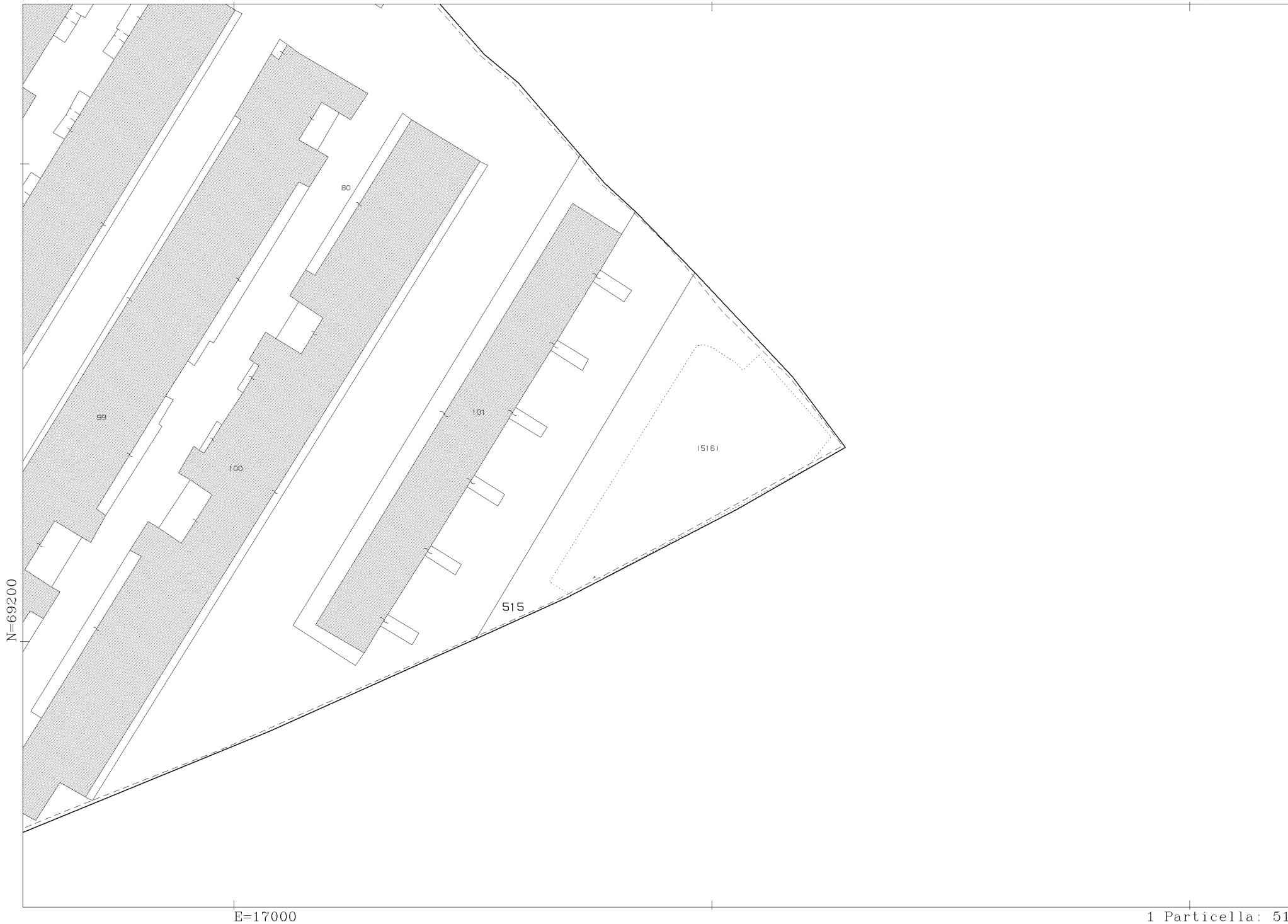
Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti



Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 16**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti



---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 17**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 25 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 39 mq - rendita € 98,69 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 28.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
, domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 25, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 39 mq, rendita 98,69 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T239825 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.

Importo ipoteca: € 542.500,00 - Importo capitale: € 217.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: € 1.125.000,00 - Importo capitale: € 750.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838

Importo ipoteca: € 2.000.000,00 - Importo capitale: € 1.000.000,00.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1

da ante ventennio al 26/11/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 26/11/1997 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuovo costruzione  
Presentazione in data 18/10/2002

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Piano regolatore generale  
Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione di d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .  
2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.  
3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.  
3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.  
4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).  
5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.  
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e

mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.

7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.

8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.

10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.

11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34

12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 25. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **39,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

#### **Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**

materiale: **c.a.**  
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese**  
condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **acciaio**  
apertura: **elettrica**  
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **basculante**  
materiale: **alluminio**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **calcestruzzo finitura industriale**  
condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	39,00	1,00	39,00

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Fabbricato**

Valore di mercato min (€/mq): **700,00**

Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda

commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	39,00	€ 850,00	€ 33.150,00

Valore Corpo	<b>€ 33.150,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 33.150,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 33.150,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	39,00	€ 33.150,00	€ 33.150,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 4.972,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 28.177,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 28.000,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Anasetti**



---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 17**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 25</b>

#### Unità immobiliare

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		137	516	25	1		C/6	6	39 m <sup>2</sup>	Totale: 45 m <sup>2</sup>	Euro 98,69	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 25

Compilata da:  
Marini Marcello

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

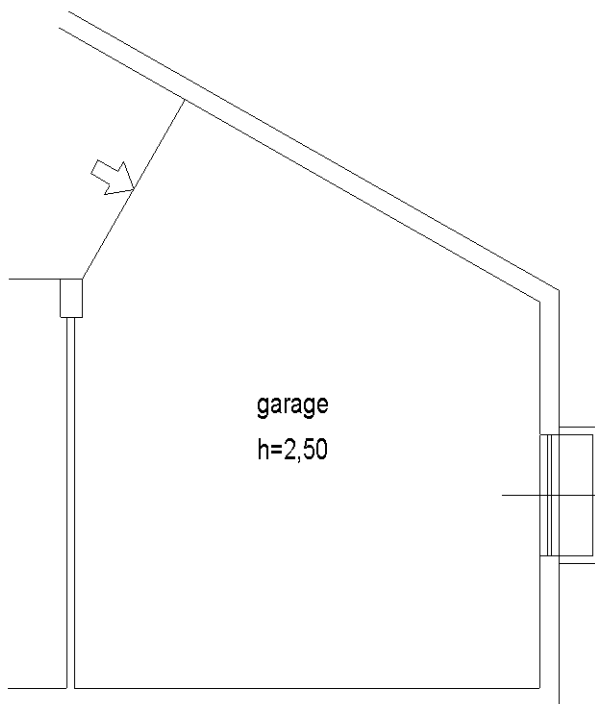
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 25 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

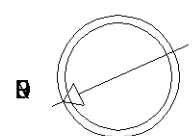
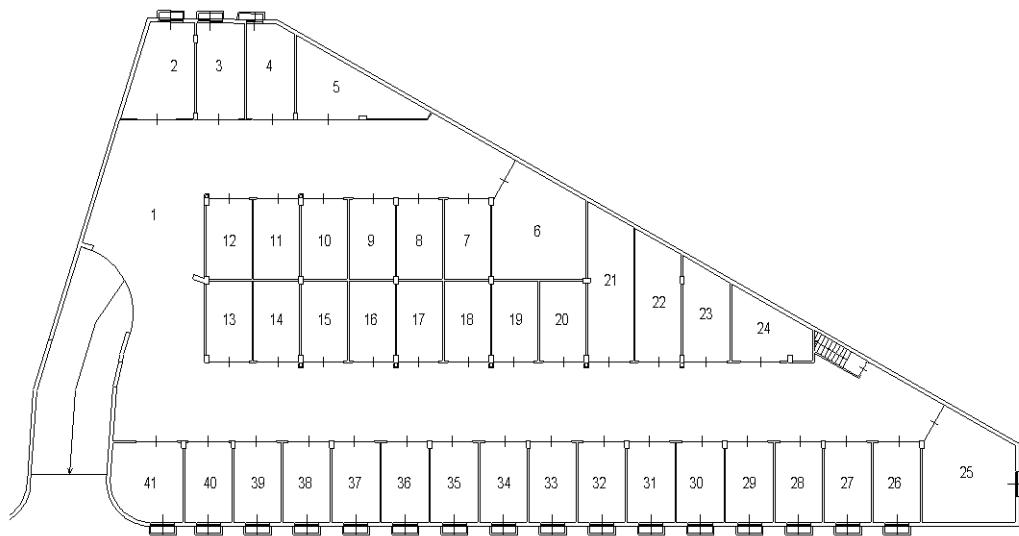
Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Marini Marcello	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Terni	N. 462

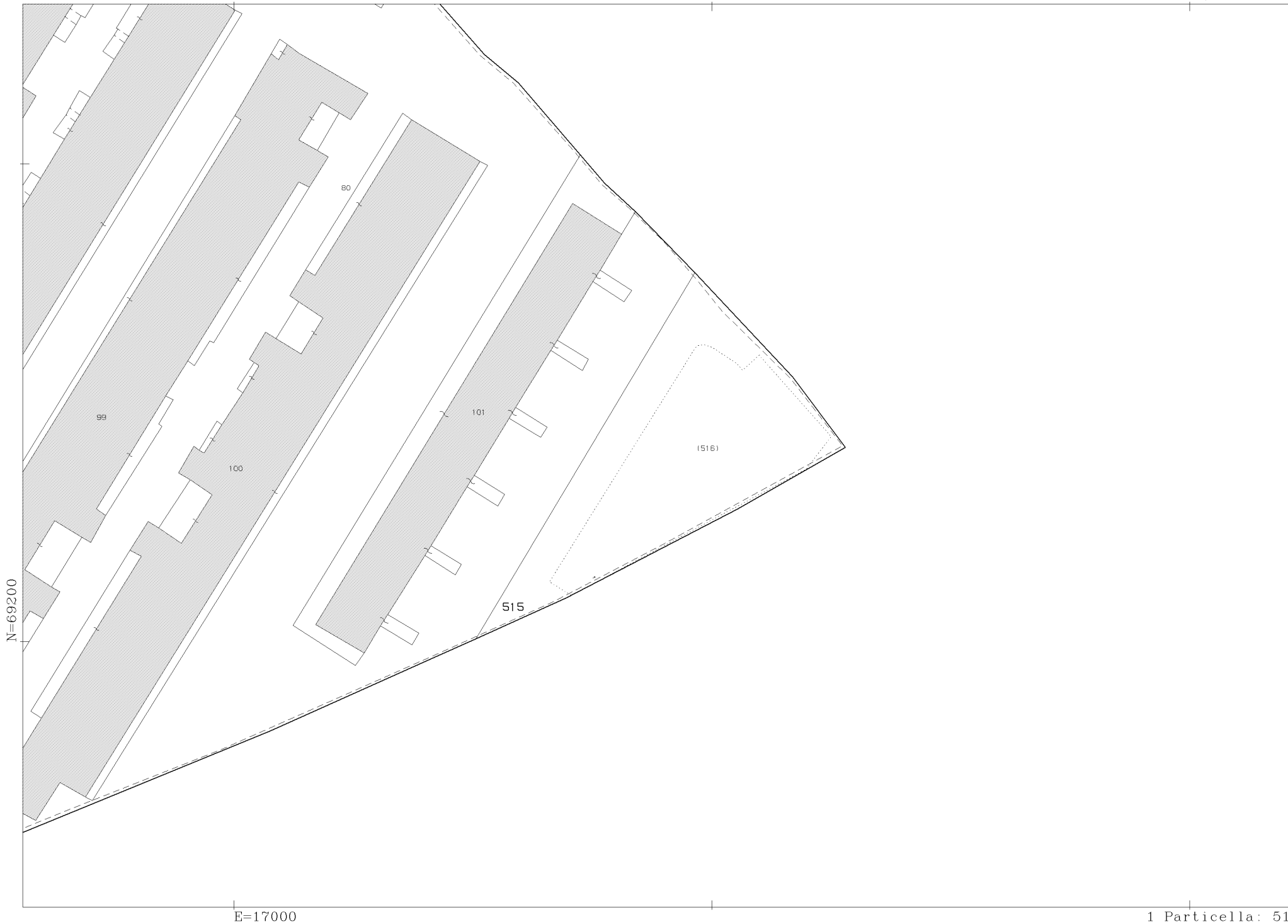
Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANTA PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti



Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 17**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

## ***Documentazione Fotografica***

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***Il C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti



---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 18**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 26 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 17 mq - rendita € 43,02 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 12.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

**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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
, domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 26, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 43,02 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T240443 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.

Importo ipoteca: € 542.500,00 - Importo capitale: € 217.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: € 1.125.000,00 - Importo capitale: € 750.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838

Importo ipoteca: € 2.000.000,00 - Importo capitale: € 1.000.000,00.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1

da ante ventennio al 26/11/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 26/11/1997 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuovo costruzione  
Presentazione in data 18/10/2002

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Piano regolatore generale  
Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione di d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .  
2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.  
3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.  
3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.  
4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).  
5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.  
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e

mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.

7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.

8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.

10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.

11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34

12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 26. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **17,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

#### **Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**

materiale: **c.a.**  
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese**  
condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **acciaio**  
apertura: **elettrica**  
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **basculante**  
materiale: **alluminio**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **calcestruzzo finitura industriale**  
condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	17,00	1,00	17,00

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Fabbricato**

Valore di mercato min (€/mq): **700,00**

Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda

commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	17,00	€ 850,00	€ 14.450,00

Valore Corpo	<b>€ 14.450,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 14.450,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 14.450,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	17,00	€ 14.450,00	€ 14.450,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.167,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.282,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Anasetti**



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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 18**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

Data: 18/04/2016 - Ora: 15.45.38 Fine

Visura n.: T240443 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 26</b>

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>26</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>17 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 18 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 43,02</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA IRMA BANDIERA piano: S1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)										

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 26

Compilata da:  
Marini Marcello

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

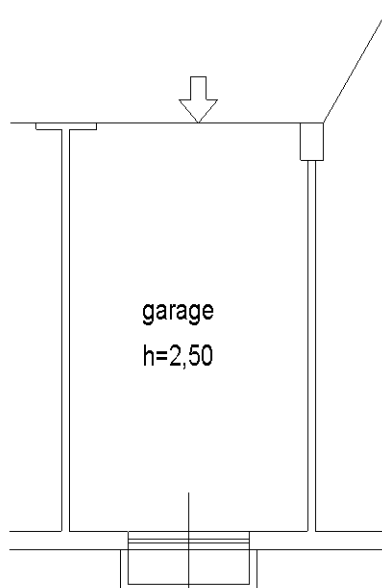
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 26 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

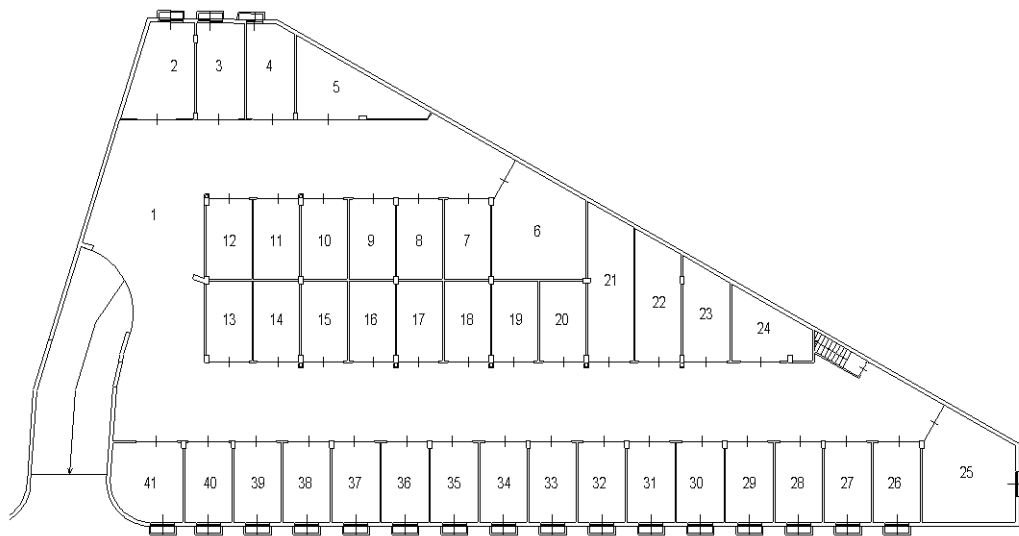
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Marini Marcello
Iscritto all'albo:	Ingegneri
Prov. Terni	N. 462

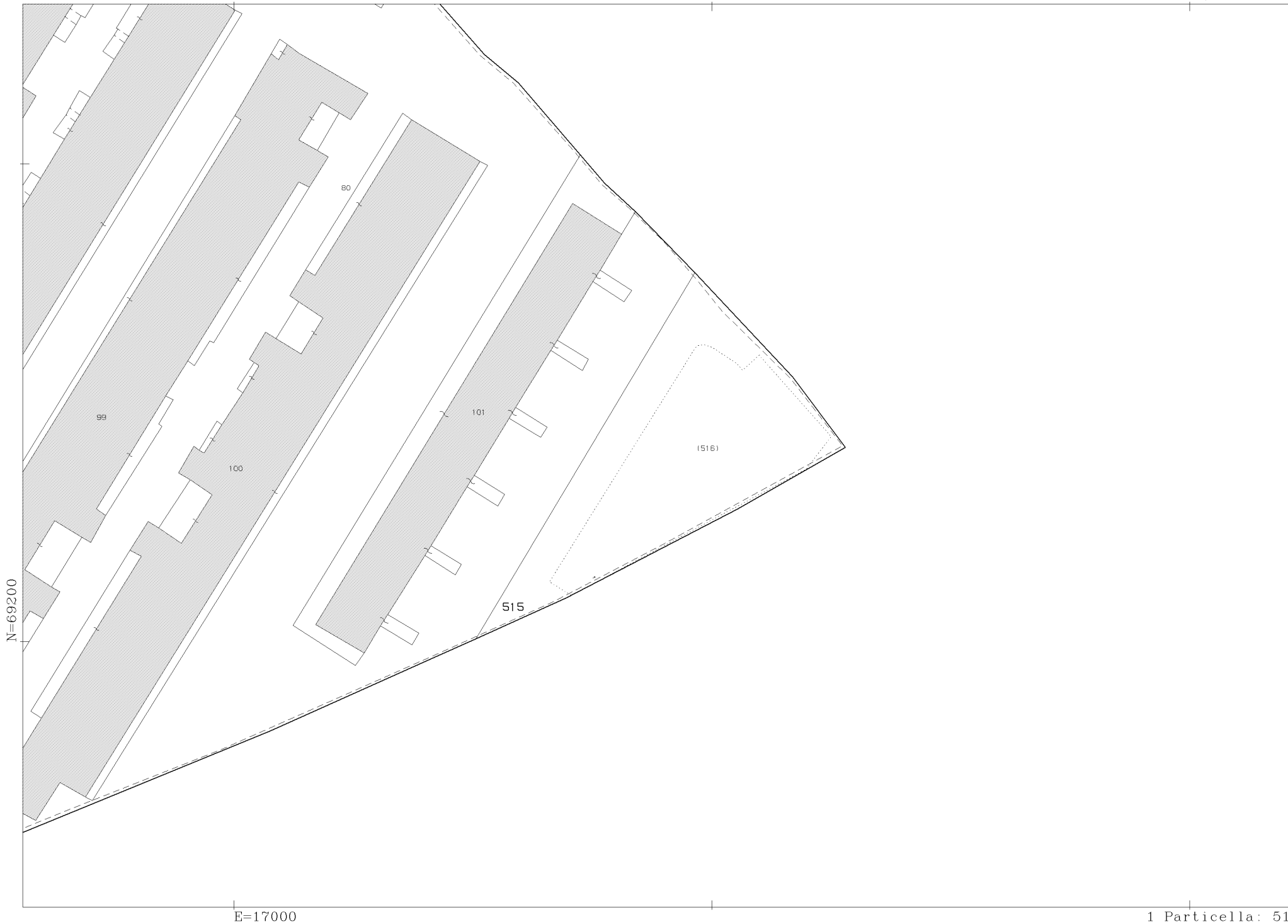
Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti



Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 18**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 19**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 27 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 17 mq - rendita € 43,02 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 12.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

**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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 27, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 43,02 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T241198 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.

Importo ipoteca: € 542.500,00 - Importo capitale: € 217.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: € 1.125.000,00 - Importo capitale: € 750.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838

Importo ipoteca: € 2.000.000,00 - Importo capitale: € 1.000.000,00.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1

da ante ventennio al 26/11/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 26/11/1997 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuovo costruzione  
Presentazione in data 18/10/2002

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Piano regolatore generale  
Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione di d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .  
2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.  
3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.  
3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.  
4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).  
5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.  
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e

mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.

7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.

8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.

10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.

11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34

12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 27. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **17,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

#### **Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**

materiale: **c.a.**  
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese**  
condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **acciaio**  
apertura: **elettrica**  
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **basculante**  
materiale: **alluminio**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **calcestruzzo finitura industriale**  
condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	17,00	1,00	17,00

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Fabbricato**

Valore di mercato min (€/mq): **700,00**

Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda

commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	17,00	€ 850,00	€ 14.450,00

Valore Corpo	<b>€ 14.450,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 14.450,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 14.450,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	17,00	€ 14.450,00	€ 14.450,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.167,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.282,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 19**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 27</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>27</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>17 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 18 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 43,02</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 27

Compilata da:

Marini Marcello

Iscritto all'albo:

Ingegneri

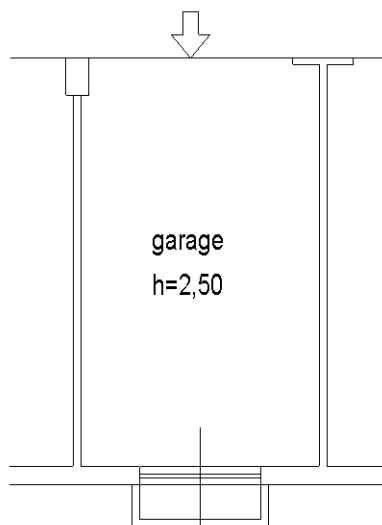
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



10 metri



Catascio dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 27 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

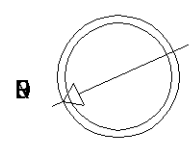
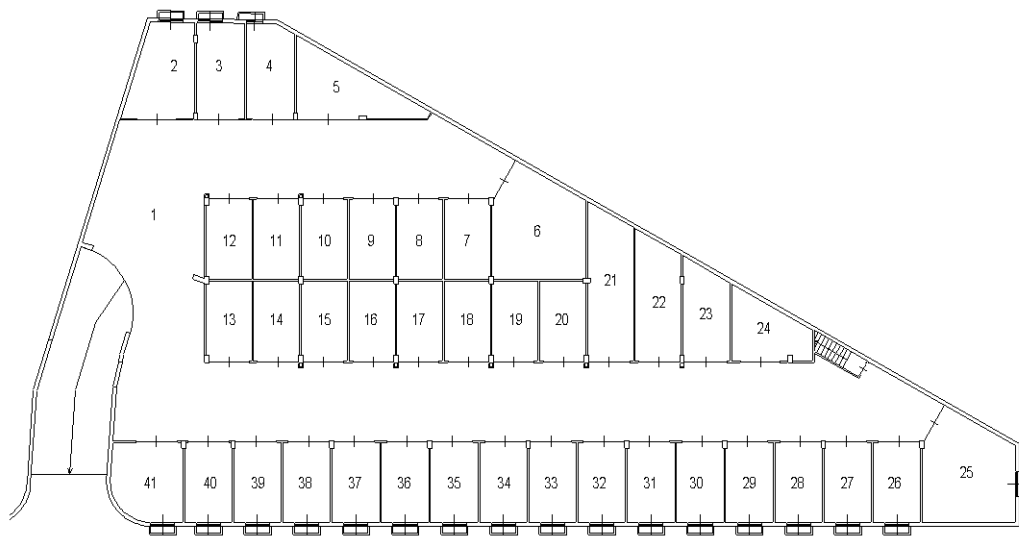
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Marini Marcello	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Terni	N. 462

Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti



N=69200

E=17000

1 Particella: 515

Comune: TERNI  
Foglio: 137

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 19**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 20**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 28 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 17 mq - rendita € 43,02 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 12.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



**Beni in Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

**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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR), ;**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 28, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 43,02 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T241426 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.

Importo ipoteca: € 542.500,00 - Importo capitale: € 217.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: € 1.125.000,00 - Importo capitale: € 750.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838

Importo ipoteca: € 2.000.000,00 - Importo capitale: € 1.000.000,00.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1

da ante ventennio al 26/11/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 26/11/1997 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuovo costruzione  
Presentazione in data 18/10/2002

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Piano regolatore generale  
Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione di d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .  
2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.  
3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.  
3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.  
4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).  
5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.  
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e

mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.

7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.

8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.

10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.

11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34

12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 28. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **17,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

#### **Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**

materiale: **c.a.**  
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese**  
condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **acciaio**  
apertura: **elettrica**  
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **basculante**  
materiale: **alluminio**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **calcestruzzo finitura industriale**  
condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	17,00	1,00	17,00

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Fabbricato**

Valore di mercato min (€/mq): **700,00**

Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda

commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	17,00	€ 850,00	€ 14.450,00

Valore Corpo	<b>€ 14.450,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 14.450,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 14.450,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	17,00	€ 14.450,00	€ 14.450,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.167,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.282,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 20**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 28</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>28</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>17 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 18 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 43,02</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 28

Compilata da:  
Marini Marcello

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

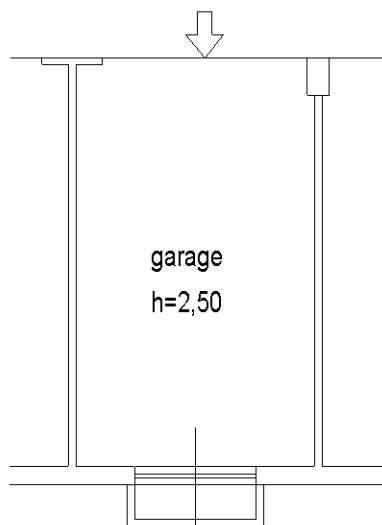
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 28 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

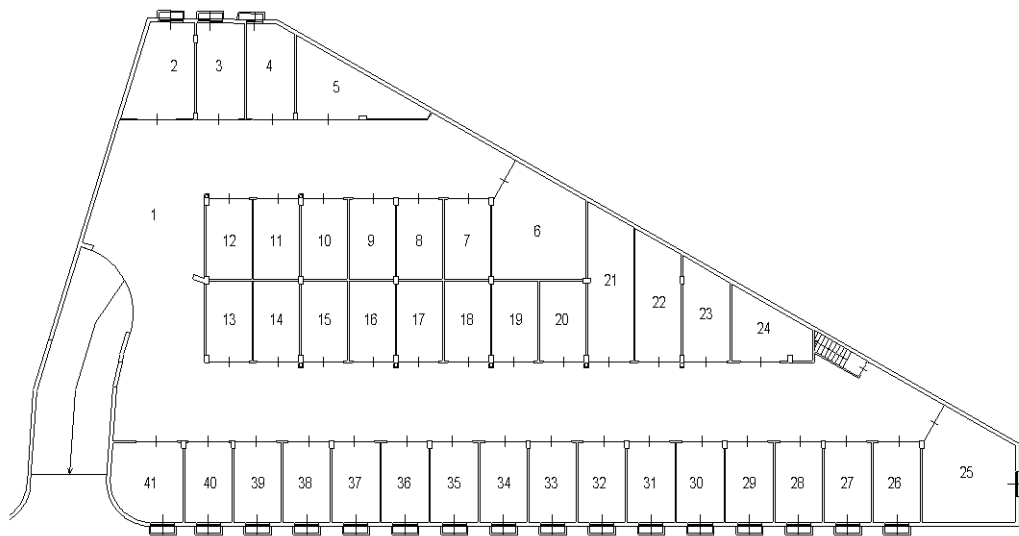
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Marini Marcello	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Terni	N. 462

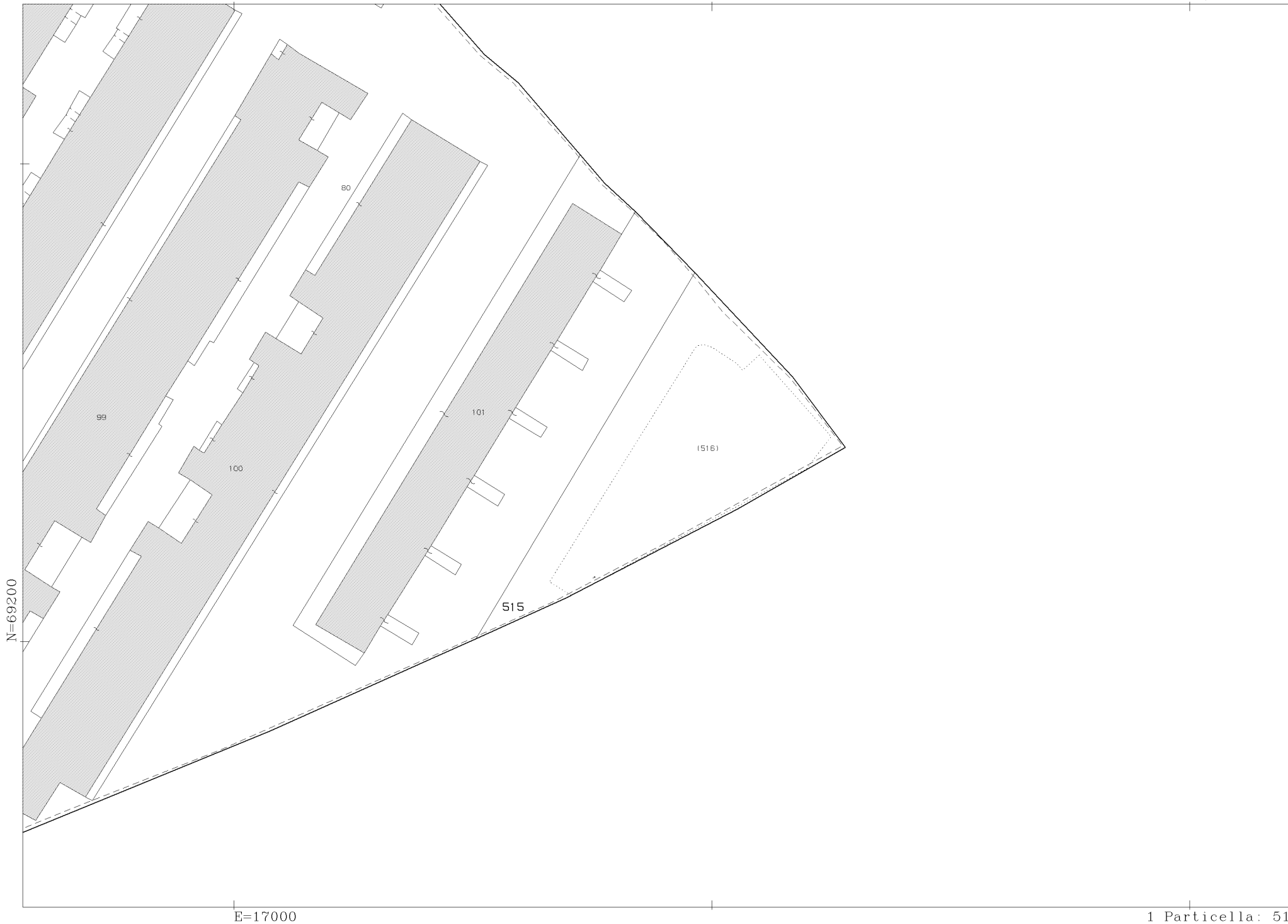
Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti



Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 20**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 21**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 29 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 17 mq - rendita € 43,02 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 12.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

**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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 29, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 43,02 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T241699 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.

Importo ipoteca: € 542.500,00 - Importo capitale: € 217.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: € 1.125.000,00 - Importo capitale: € 750.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838

Importo ipoteca: € 2.000.000,00 - Importo capitale: € 1.000.000,00.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1

da ante ventennio al 26/11/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 26/11/1997 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuovo costruzione  
Presentazione in data 18/10/2002

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Piano regolatore generale  
Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione di d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .  
2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.  
3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.  
3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.  
4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).  
5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.  
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e

mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.

7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.

8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.

10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.

11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34

12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 29. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **17,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

#### **Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**

materiale: **c.a.**  
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese**  
condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **acciaio**  
apertura: **elettrica**  
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **basculante**  
materiale: **alluminio**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **calcestruzzo finitura industriale**  
condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	17,00	1,00	17,00

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Fabbricato**

Valore di mercato min (€/mq): **700,00**

Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda

commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	17,00	€ 850,00	€ 14.450,00

Valore Corpo	<b>€ 14.450,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 14.450,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 14.450,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	17,00	€ 14.450,00	€ 14.450,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.167,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.282,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 21**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 29</b>

#### Unità immobiliare

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		137	516	29	1		C/6	6	17 m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	Euro 43,02	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 29

Compilata da:

Marini Marcello

Iscritto all'albo:

Ingegneri

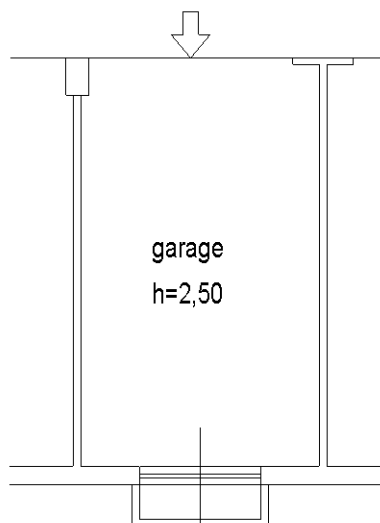
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 29 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

Ultima planimetria in atti



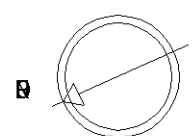
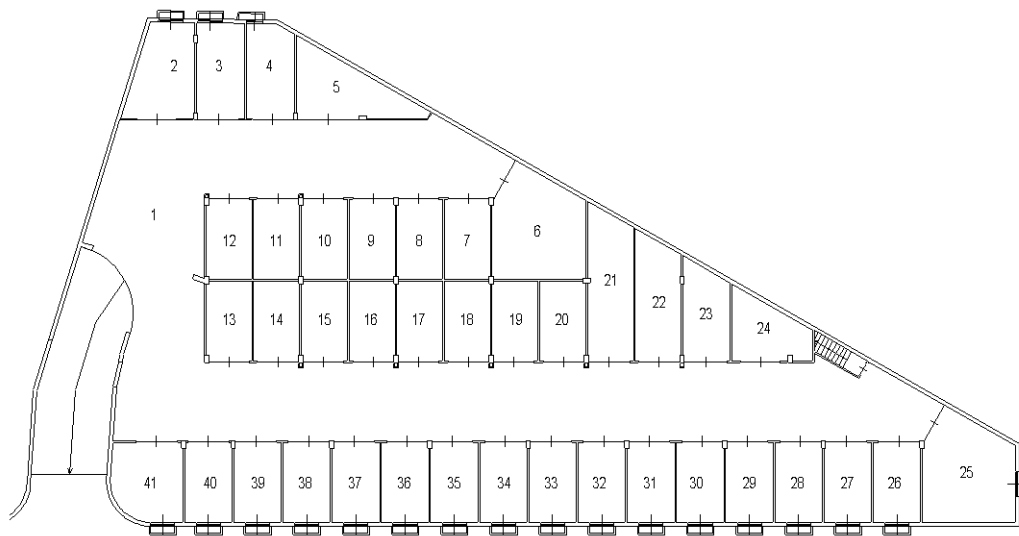
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Marini Marcello	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Terni	N. 462

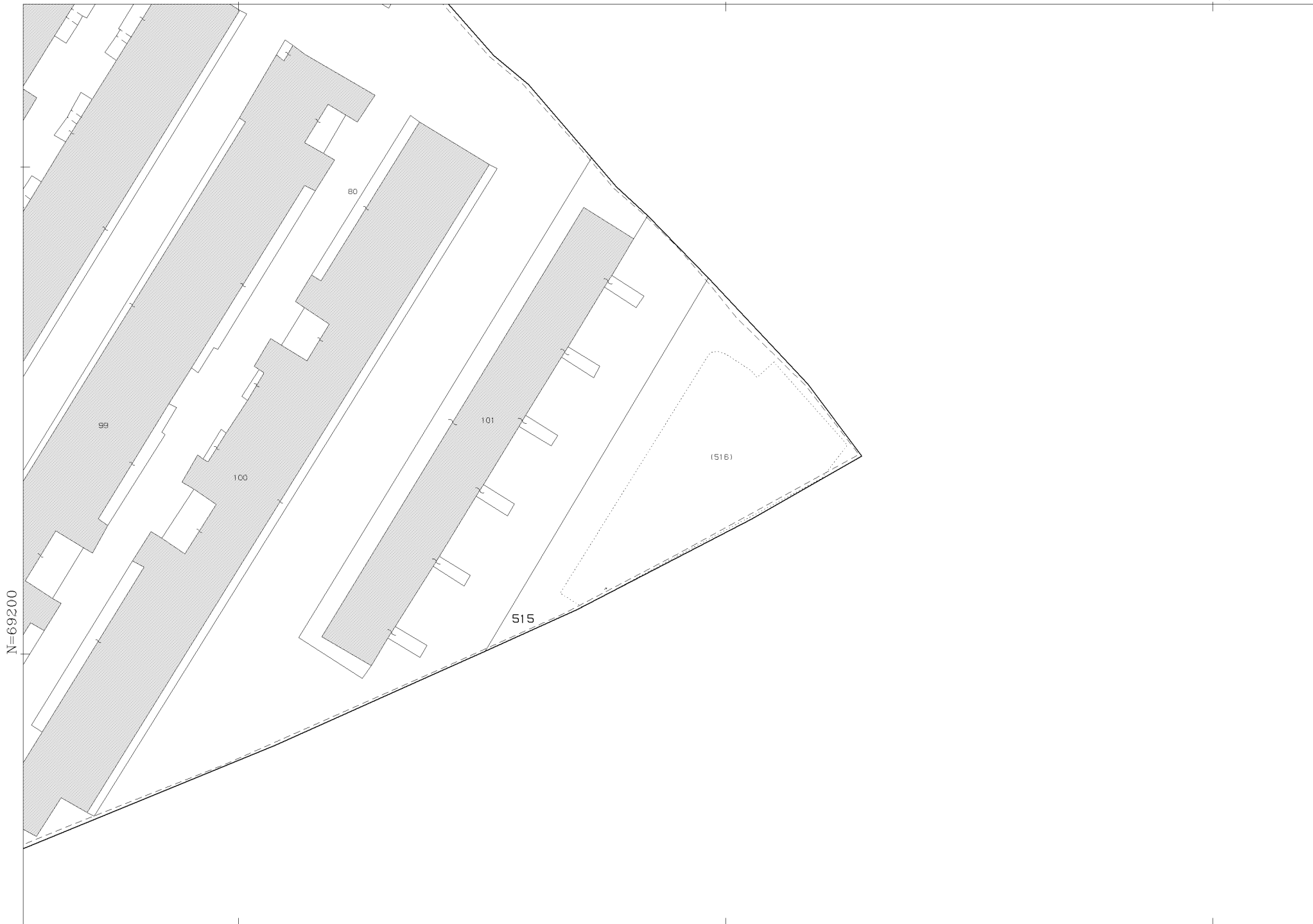
Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti



N=69200

E=17000

1 Particella: 515

Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 21**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 22**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 30 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 17 mq - rendita € 43,02 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 12.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

**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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 30, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 43,02 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T242086 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.

Importo ipoteca: € **542.500,00** - Importo capitale: € **217.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: € **1.125.000,00** - Importo capitale: € **750.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838

Importo ipoteca: € **2.000.000,00** - Importo capitale: € **1.000.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1



da ante ventennio al 26/11/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 26/11/1997 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuovo costruzione  
Presentazione in data 18/10/2002

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Piano regolatore generale  
Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione di d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .  
2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.  
3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.  
3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.  
4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).  
5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.  
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e

mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.

7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.

8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.

10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.

11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34

12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 30. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **17,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

#### **Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**

materiale: **c.a.**  
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese**  
condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **acciaio**  
apertura: **elettrica**  
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **basculante**  
materiale: **alluminio**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **calcestruzzo finitura industriale**  
condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	17,00	1,00	17,00

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Fabbricato**

Valore di mercato min (€/mq): **700,00**

Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda

commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	17,00	€ 850,00	€ 14.450,00

Valore Corpo	<b>€ 14.450,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 14.450,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 14.450,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	17,00	€ 14.450,00	€ 14.450,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.167,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.282,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 22**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 30</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>30</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>17 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 18 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 43,02</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 30

Compilata da:

Marini Marcello

Iscritto all'albo:

Ingegneri

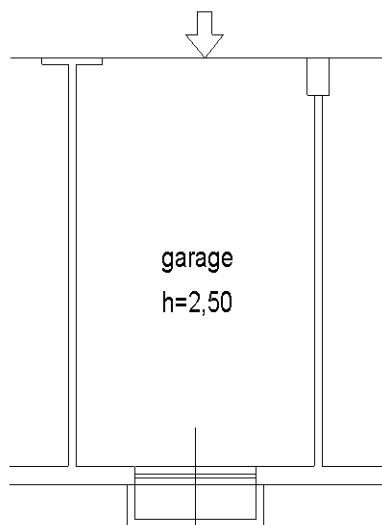
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 30 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

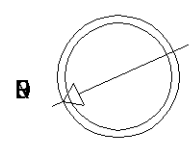
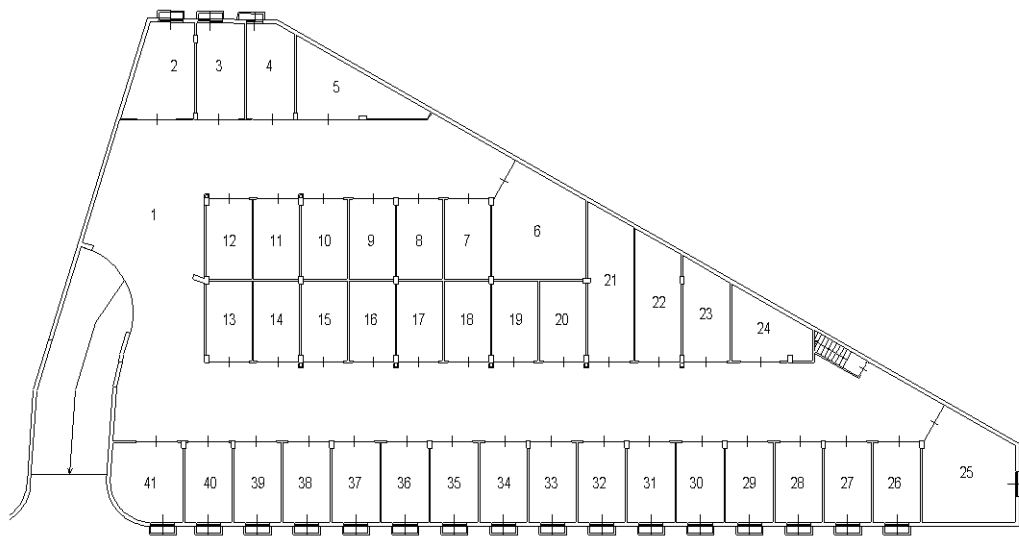
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Marini Marcello	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Terni	N. 462

Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

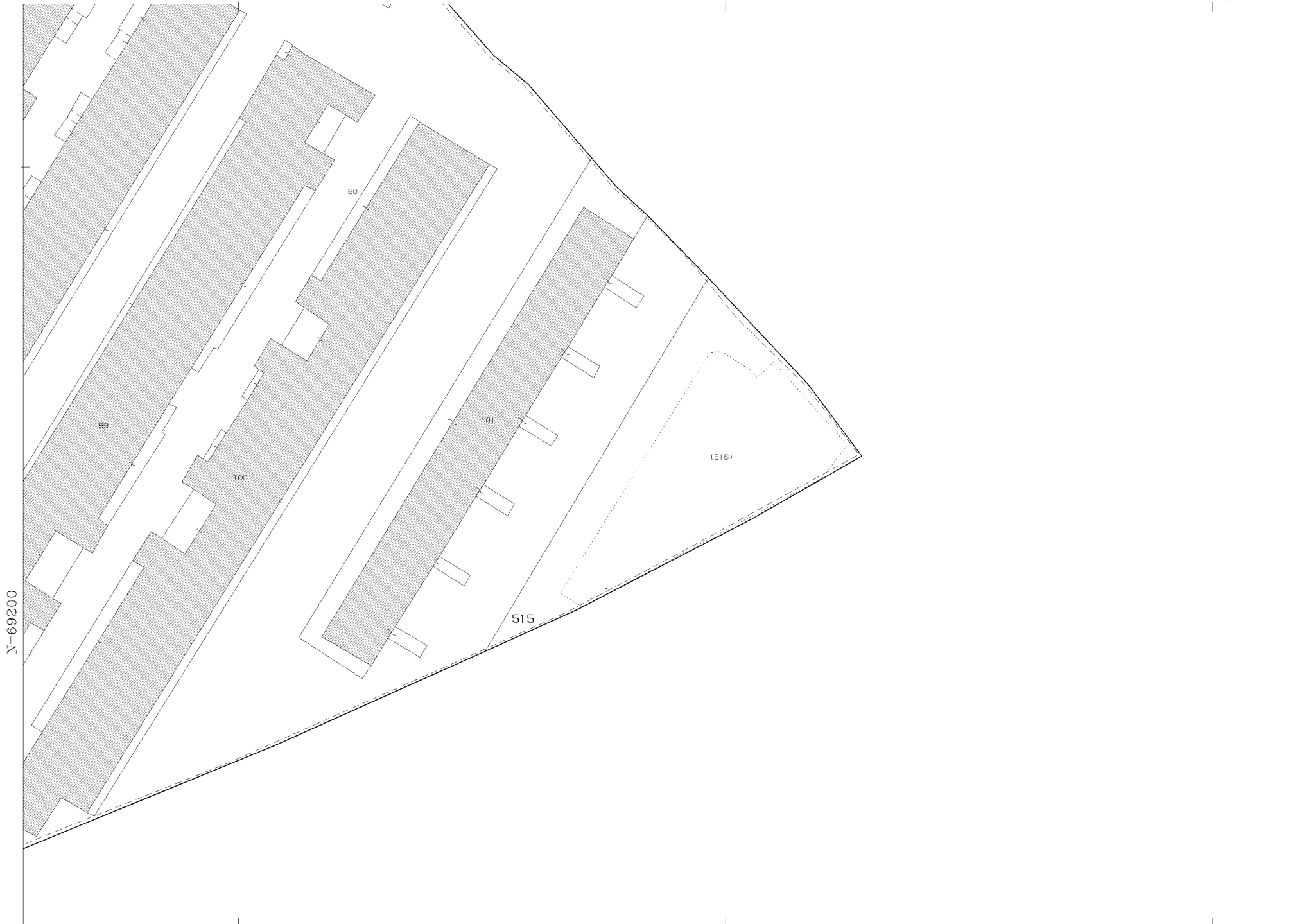
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti





Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 22**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 23**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 31 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 17 mq - rendita € 43,02 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 12.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

**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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- A RL, C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 31, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 43,02 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T242303 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.

Importo ipoteca: € 542.500,00 - Importo capitale: € 217.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: € 1.125.000,00 - Importo capitale: € 750.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838

Importo ipoteca: € 2.000.000,00 - Importo capitale: € 1.000.000,00.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1

da ante ventennio al 26/11/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 26/11/1997 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuovo costruzione  
Presentazione in data 18/10/2002

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Piano regolatore generale  
Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione di d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .  
2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.  
3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.  
3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.  
4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).  
5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.  
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e



mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.

7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.

8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.

10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.

11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34

12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### **Descrizione: Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 31. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **17,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**

materiale: **c.a.**  
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese**  
condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **acciaio**  
apertura: **elettrica**  
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **basculante**  
materiale: **alluminio**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **calcestruzzo finitura industriale**  
condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	17,00	1,00	17,00

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Fabbricato**

Valore di mercato min (€/mq): **700,00**

Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda

commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	17,00	€ 850,00	€ 14.450,00

Valore Corpo	<b>€ 14.450,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 14.450,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 14.450,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	17,00	€ 14.450,00	€ 14.450,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.167,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.282,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 23**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 31</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>31</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>17 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 18 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 43,02</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 31

Compilata da:  
Marini Marcello

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

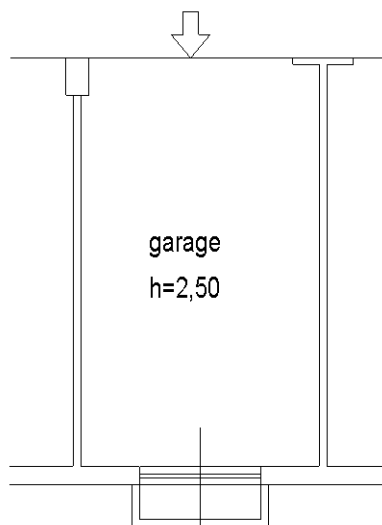
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



10 metri



Catascio dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 31 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Marini Marcello

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Terni

N. 462

Comune di Terni

Sezione: Foglio: 137

Particella: 516

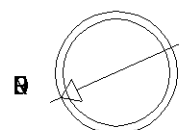
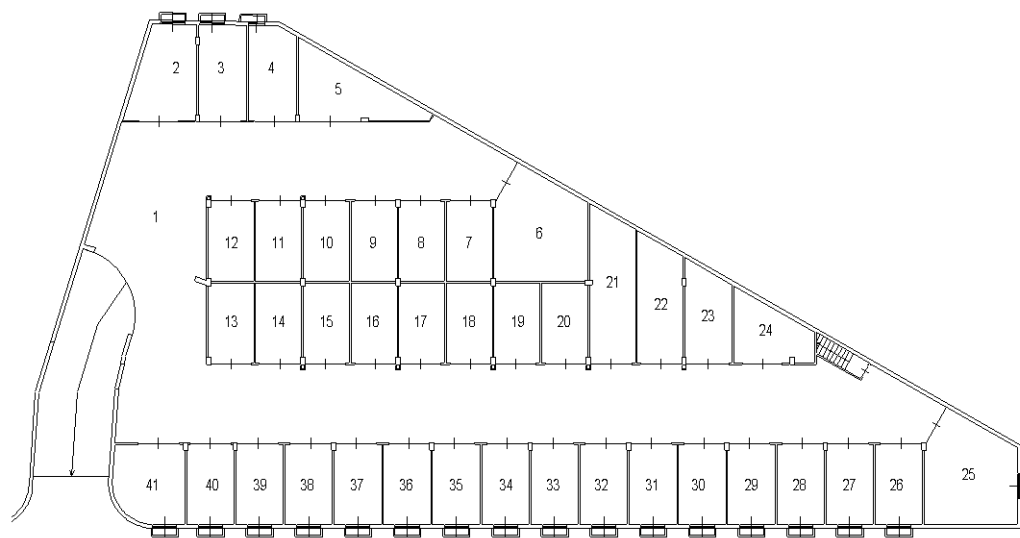
Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001

Dimostrazione grafica dei subalterni

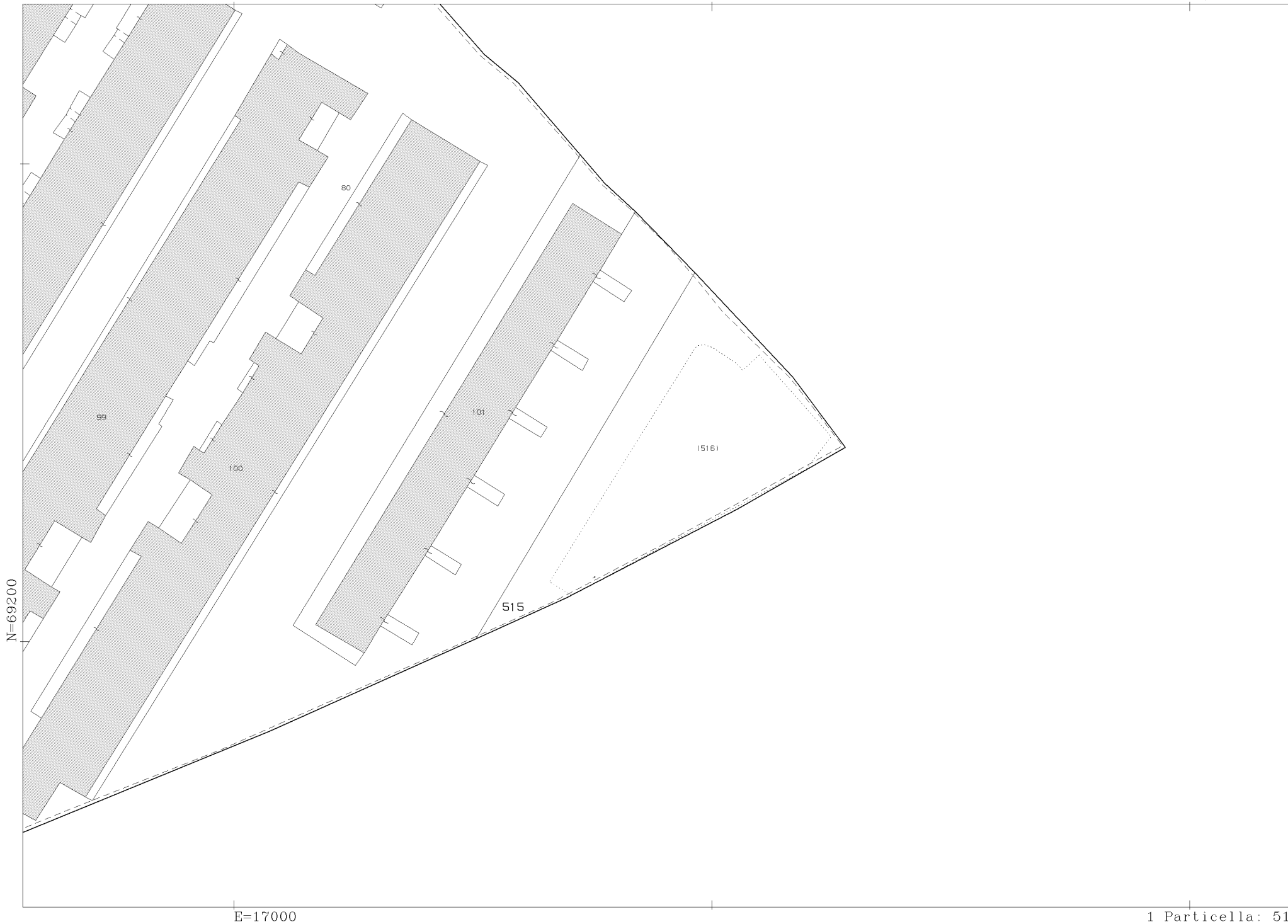
Scala 1 : 500

**PIANTA PIANO INTERRATO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti



Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016



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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 23**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 24**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 32 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 17 mq - rendita € 43,02 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 12.000,00

**Prezzo da occupato:** € 10.000,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C

**Quota e tipologia del diritto:**

- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 32, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 43,02 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T242625 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

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

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

**Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da CONTE GIANNI, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2010 per l'importo di euro 100,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni, Trascritto a Terni

Tipologia contratto: 4 + 4 anni, scadenza 31/01/2018

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.  
 Importo ipoteca: € **542.500,00** - Importo capitale: € **217.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.  
 Importo ipoteca: € **1.125.000,00** - Importo capitale: € **750.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838  
 Importo ipoteca: € **2.000.000,00** - Importo capitale: € **1.000.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Proprietario:

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1 da ante ventennio al 26/11/1997

### Proprietario:

◆ , proprietà 1/1 dal 26/11/1997 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: ,

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 18/10/2002

### 7.1 Conformità edilizia:

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona

omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme

tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .

2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.

3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).

5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.
7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.
8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.
9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.
10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.
11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34
12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

**Descrizione: Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 32. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **17,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<u>Fondazioni</u>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>
<u>Strutture verticali</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Solai</u>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Travi</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

<u>Cancello</u>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Infissi esterni</u>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Pavim. Interna</u>	materiale: <b>calcestruzzo finitura industriale</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

<u>Elettrico</u>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
------------------	--

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	<b>17,00</b>	<b>1,00</b>	<b>17,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Destinazione d'uso: **Residenziale**Categoria: **Box/Autorimesse**Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio****Valori relativi alla Agenzia del territorio**Periodo: **2/2015**Zona: **Terni**Tipologia: **Fabbricato**Valore di mercato min (€/mq): **700,00**Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**Superficie di riferimento: **Commerciale**Stato conservativo: **Normale****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato

con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	17,00	€ 850,00	€ 14.450,00

Valore Corpo	<b>€ 14.450,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 14.450,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 14.450,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	17,00	€ 14.450,00	€ 14.450,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.167,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.282,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 10.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

Data: 22-04-2016

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 24**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

Data: 18/04/2016 - Ora: 15.49.39 Fine

Visura n.: T242625 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 32</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>32</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>17 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 18 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 43,02</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 32

Compilata da:

Marini Marcello

Iscritto all'albo:

Ingegneri

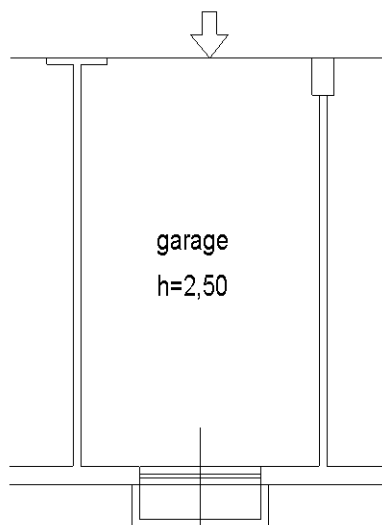
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 32 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

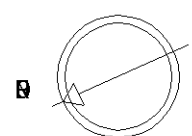
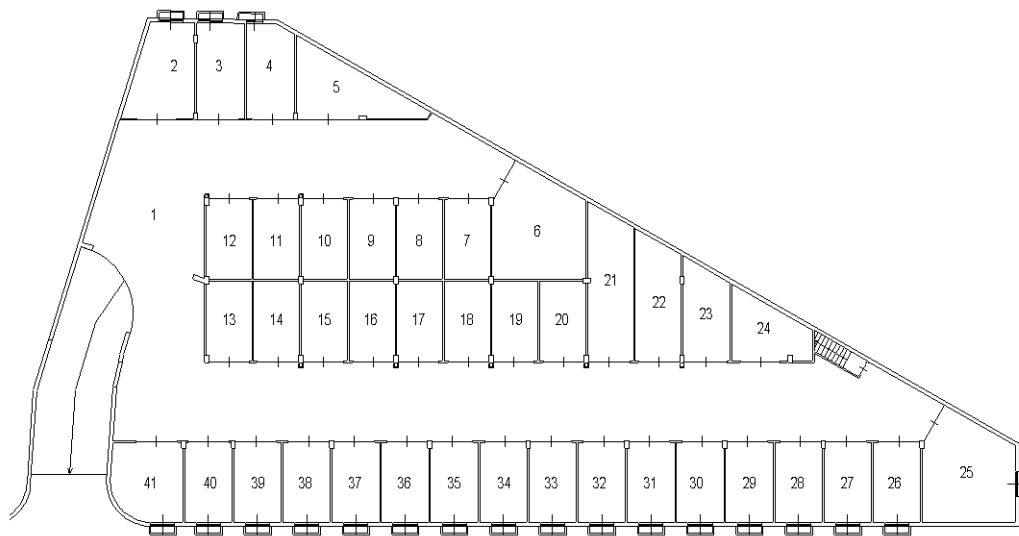
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Marini Marcello	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Terni	N. 462

Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti



Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 24**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---



## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 25**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 33 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 17 mq - rendita € 43,02 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 12.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

**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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 33, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 43,02 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T242890 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.

Importo ipoteca: € 542.500,00 - Importo capitale: € 217.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: € 1.125.000,00 - Importo capitale: € 750.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838

Importo ipoteca: € 2.000.000,00 - Importo capitale: € 1.000.000,00.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1

da ante ventennio al 26/11/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 26/11/1997 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuovo costruzione  
Presentazione in data 18/10/2002

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Piano regolatore generale  
Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione di d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .  
2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.  
3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.  
3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.  
4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).  
5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.  
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e

mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.

7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.

8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.

10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.

11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34

12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 33. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **17,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

#### **Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**

materiale: **c.a.**  
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese**  
condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **acciaio**  
apertura: **elettrica**  
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **basculante**  
materiale: **alluminio**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **calcestruzzo finitura industriale**  
condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	17,00	1,00	17,00

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Fabbricato**

Valore di mercato min (€/mq): **700,00**

Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda



commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	17,00	€ 850,00	€ 14.450,00

Valore Corpo	<b>€ 14.450,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 14.450,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 14.450,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	17,00	€ 14.450,00	€ 14.450,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.167,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.282,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 25**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 33</b>

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>33</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>17 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 18 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 43,02</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Indirizzo** VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

**Annotazioni** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 33

Compilata da:

Marini Marcello

Iscritto all'albo:

Ingegneri

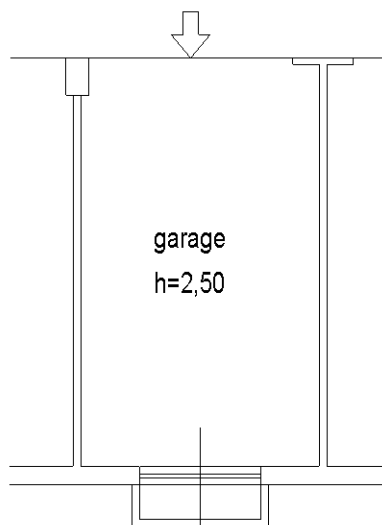
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 33 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

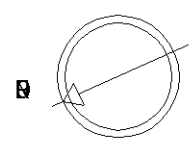
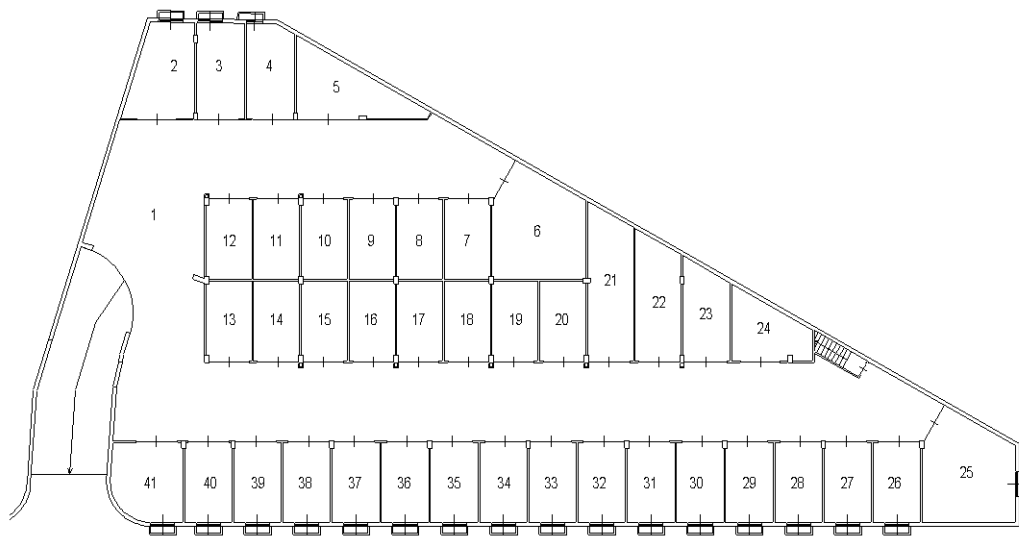
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Marini Marcello	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Terni	N. 462

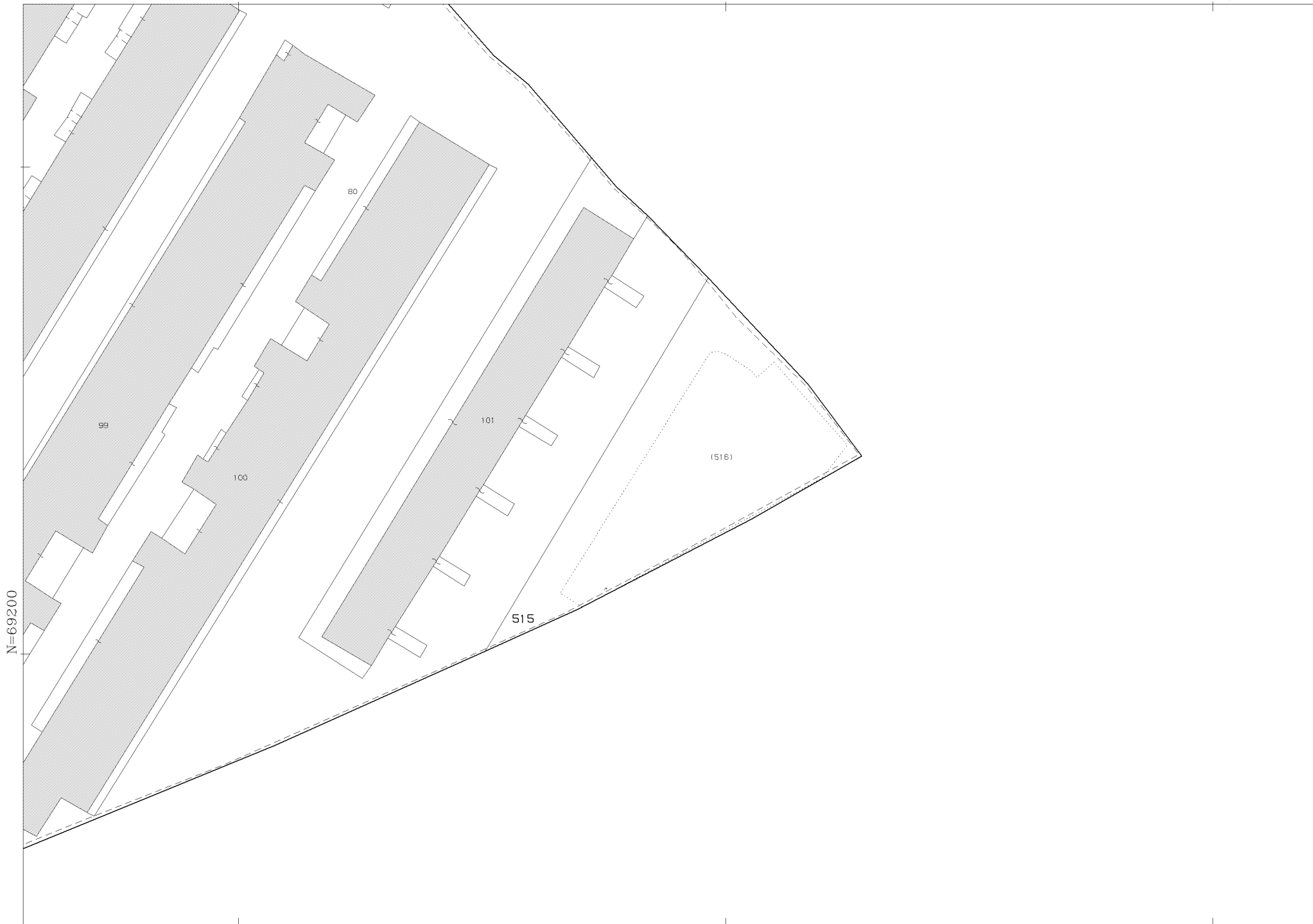
Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti



Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 25**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti



---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 26**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 34 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 17 mq - rendita € 43,02 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 12.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

**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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 34, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 43,02 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T243163 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.

Importo ipoteca: € 542.500,00 - Importo capitale: € 217.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: € 1.125.000,00 - Importo capitale: € 750.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838

Importo ipoteca: € 2.000.000,00 - Importo capitale: € 1.000.000,00.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1

da ante ventennio al 26/11/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 26/11/1997 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuovo costruzione  
Presentazione in data 18/10/2002

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Piano regolatore generale  
Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione di d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .  
2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.  
3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.  
3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.  
4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).  
5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.  
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e

mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.

7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.

8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.

10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.

11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34

12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 34. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **17,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

#### **Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**

materiale: **c.a.**  
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese**  
condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **acciaio**  
apertura: **elettrica**  
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **basculante**  
materiale: **alluminio**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **calcestruzzo finitura industriale**  
condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	17,00	1,00	17,00

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Fabbricato**

Valore di mercato min (€/mq): **700,00**

Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda

commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	17,00	€ 850,00	€ 14.450,00

Valore Corpo	<b>€ 14.450,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 14.450,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 14.450,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	17,00	€ 14.450,00	€ 14.450,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.167,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.282,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Anasetti**



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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 26**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 34</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>34</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>17 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 18 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 43,02</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 34

Compilata da:

Marini Marcello

Iscritto all'albo:

Ingegneri

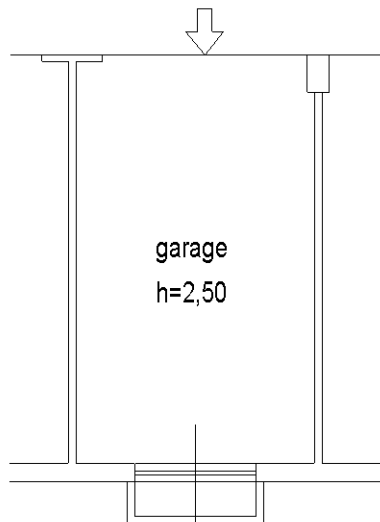
Prov. Terni

N. 462

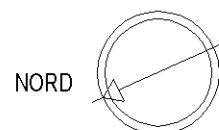
Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 34 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

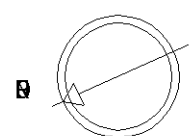
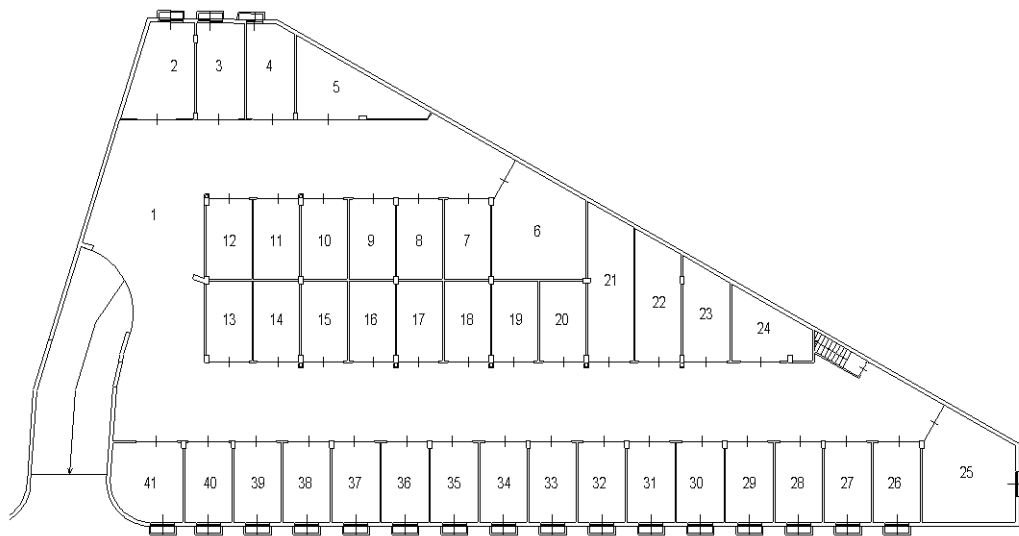
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Marini Marcello	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Terni	N. 462

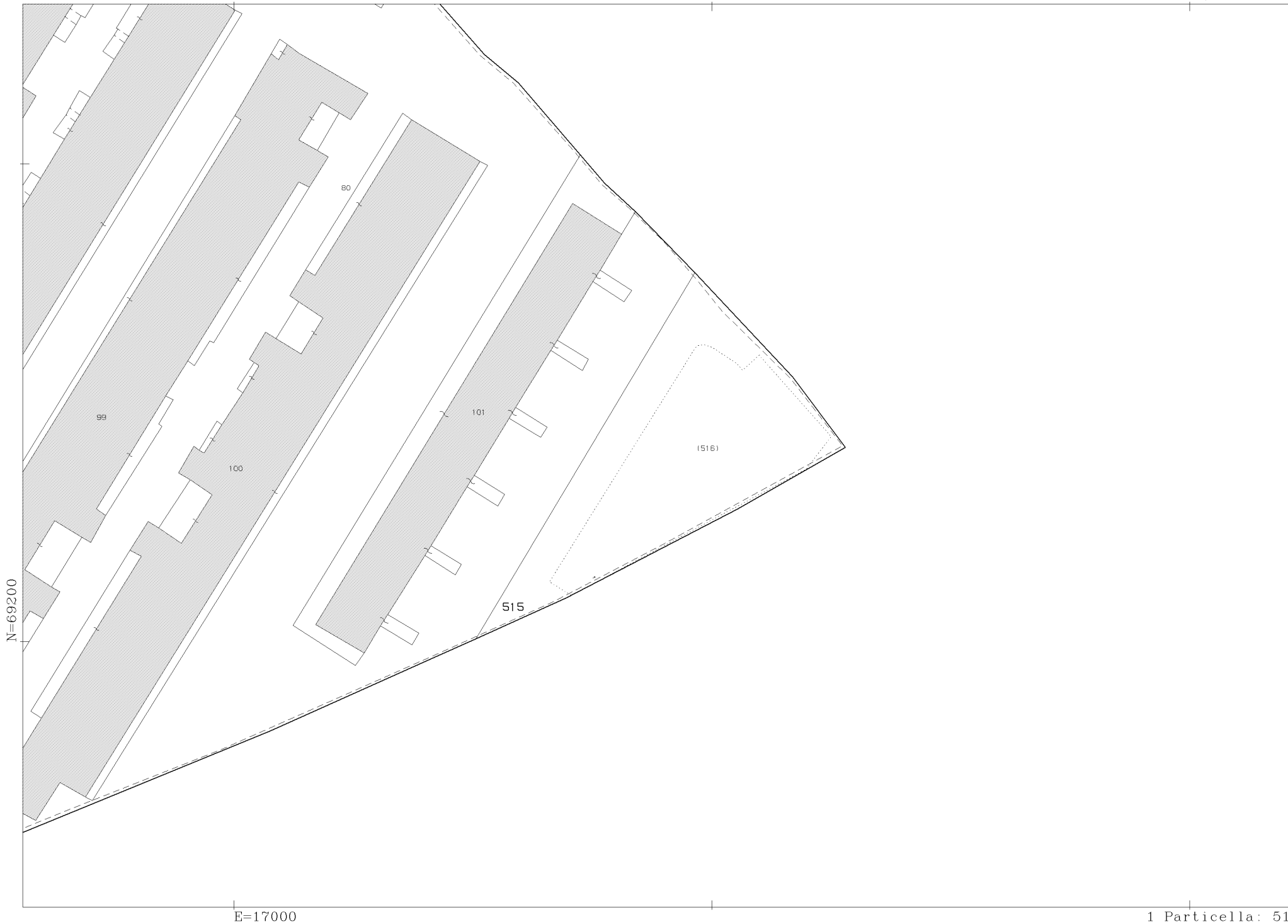
Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti



Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 26**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 27**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 35 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 17 mq - rendita € 43,02 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 12.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

**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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 35, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 43,02 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T243430 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.

Importo ipoteca: € 542.500,00 - Importo capitale: € 217.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: € 1.125.000,00 - Importo capitale: € 750.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838

Importo ipoteca: € 2.000.000,00 - Importo capitale: € 1.000.000,00.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1

da ante ventennio al 26/11/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 26/11/1997 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuovo costruzione  
Presentazione in data 18/10/2002

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Piano regolatore generale  
Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione di d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .  
2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.  
3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.  
3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.  
4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).  
5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.  
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e

mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.

7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.

8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.

10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.

11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34

12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 35. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **17,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

#### **Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**

materiale: **c.a.**  
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese**  
condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **acciaio**  
apertura: **elettrica**  
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **basculante**  
materiale: **alluminio**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **calcestruzzo finitura industriale**  
condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	17,00	1,00	17,00

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Fabbricato**

Valore di mercato min (€/mq): **700,00**

Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda

commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	17,00	€ 850,00	€ 14.450,00

Valore Corpo	<b>€ 14.450,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 14.450,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 14.450,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	17,00	€ 14.450,00	€ 14.450,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.167,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.282,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 27**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 35</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>35</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>17 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 18 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 43,02</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 35

Compilata da:

Marini Marcello

Iscritto all'albo:

Ingegneri

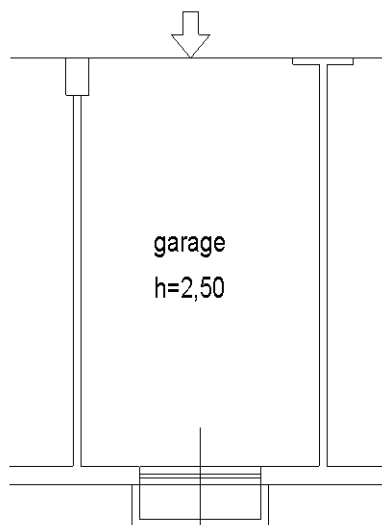
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



10 metri



Catascio dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 35 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

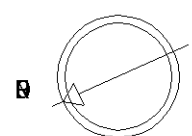
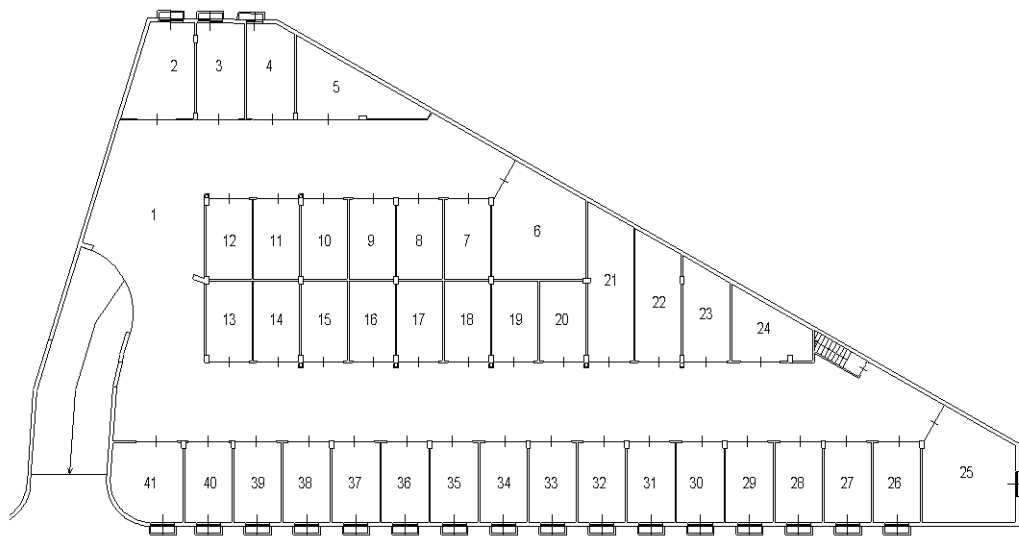
Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Marini Marcello
Iscritto all'albo:	Ingegneri
Prov. Terni	N. 462

Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANTA PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti



Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 27**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 28**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 36 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 17 mq - rendita € 43,02 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 12.000,00

**Prezzo da occupato:** € 10.000,00



Beni in **Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

**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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 36, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 43,02 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T243720 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da CONTE GIANNI, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2010 per l'importo di euro 100,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni, Trascritto a Terni

Tipologia contratto: 4 + 4 anni, scadenza 31/01/2018

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.  
 Importo ipoteca: € **542.500,00** - Importo capitale: € **217.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.  
 Importo ipoteca: € **1.125.000,00** - Importo capitale: € **750.000,00**.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838  
 Importo ipoteca: € **2.000.000,00** - Importo capitale: € **1.000.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Proprietario:

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1 da ante ventennio al 26/11/1997

### Proprietario:

◆ , proprietà 1/1 dal 26/11/1997 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: ,

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,

Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 18/10/2002

### 7.1 Conformità edilizia:

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona

omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme

tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .

2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.

3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).

5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.
7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.
8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.
9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.
10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.
11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34
12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

**Descrizione: Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 38. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **17,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<u>Fondazioni</u>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>
<u>Strutture verticali</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Solai</u>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Travi</u>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

<u>Cancello</u>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Infissi esterni</u>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<u>Pavim. Interna</u>	materiale: <b>calcestruzzo finitura industriale</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

<u>Elettrico</u>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
------------------	--

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	<b>17,00</b>	<b>1,00</b>	<b>17,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Destinazione d'uso: **Residenziale**Categoria: **Box/Autorimesse**Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio****Valori relativi alla Agenzia del territorio**Periodo: **2/2015**Zona: **Terni**Tipologia: **Fabbricato**Valore di mercato min (€/mq): **700,00**Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**Superficie di riferimento: **Commerciale**Stato conservativo: **Normale****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato

con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

### 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	17,00	€ 850,00	€ 14.450,00

Valore Corpo	<b>€ 14.450,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 14.450,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 14.450,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	17,00	€ 14.450,00	€ 14.450,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.167,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.282,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 10.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

Data: 22-04-2016

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 28**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 36</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>36</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>17 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 18 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 43,02</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 36

Compilata da:  
Marini Marcello

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

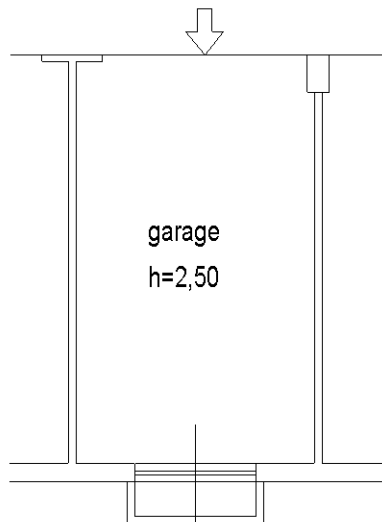
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



10 metri



Catascio dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 36 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

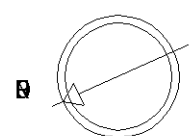
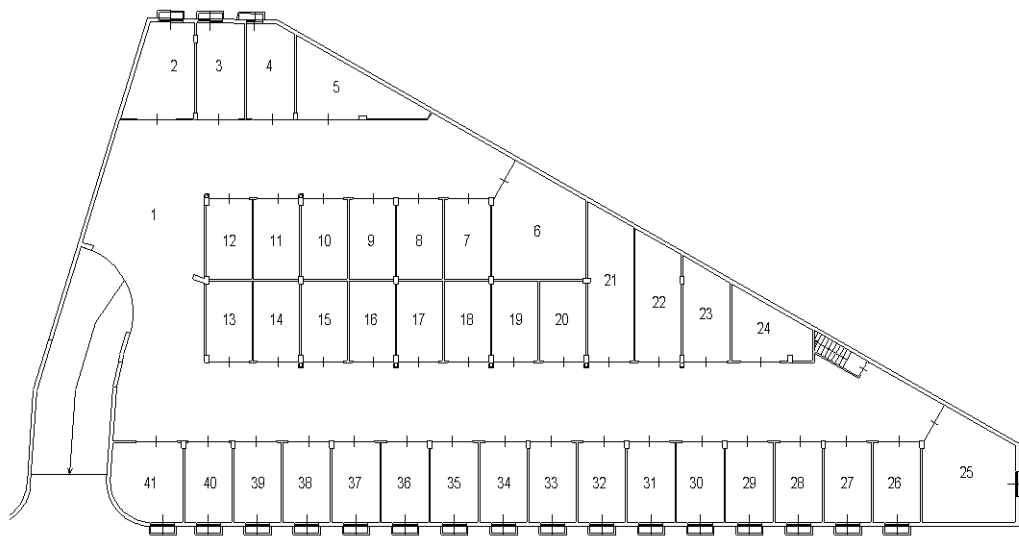
Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Marini Marcello
Iscritto all'albo:	Ingegneri
Prov. Terni	N. 462

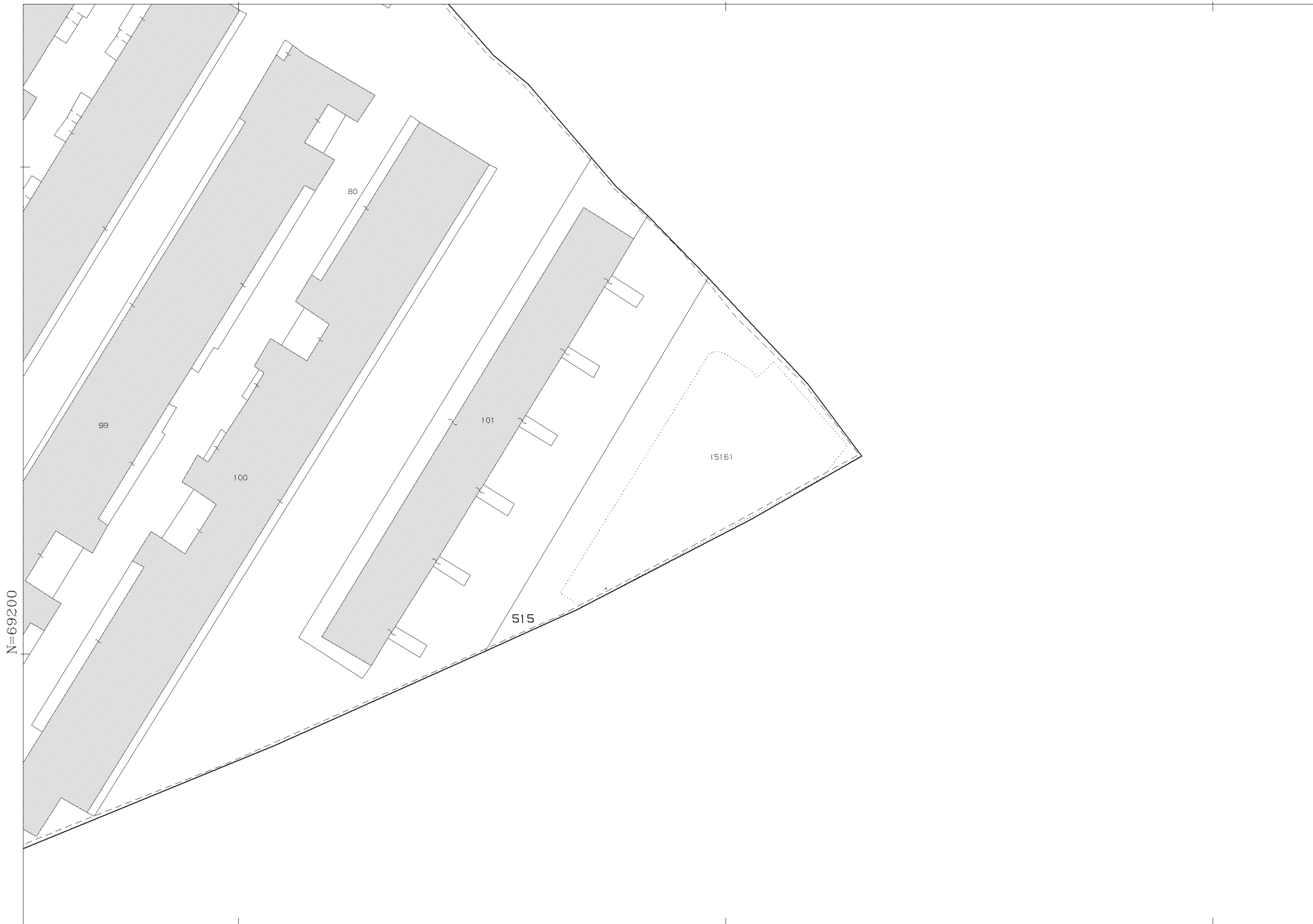
Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANTA PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti



Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 28**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 29**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 37 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 17 mq - rendita € 43,02 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 12.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR), ;**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 37, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 43,02 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T244012 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.

Importo ipoteca: € 542.500,00 - Importo capitale: € 217.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: € 1.125.000,00 - Importo capitale: € 750.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838

Importo ipoteca: € 2.000.000,00 - Importo capitale: € 1.000.000,00.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1

da ante ventennio al 26/11/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 26/11/1997 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuovo costruzione  
Presentazione in data 18/10/2002

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Piano regolatore generale  
Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione di d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .  
2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.  
3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.  
3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.  
4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).  
5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.  
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e

mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.

7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.

8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.

10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.

11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34

12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 37. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **17,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

#### **Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**

materiale: **c.a.**  
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese**  
condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **acciaio**  
apertura: **elettrica**  
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **basculante**  
materiale: **alluminio**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **calcestruzzo finitura industriale**  
condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	17,00	1,00	17,00

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Fabbricato**

Valore di mercato min (€/mq): **700,00**

Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda

commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	17,00	€ 850,00	€ 14.450,00

Valore Corpo	<b>€ 14.450,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 14.450,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 14.450,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	17,00	€ 14.450,00	€ 14.450,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.167,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.282,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 29**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 37</b>

#### Unità immobiliare

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		137	516	37	1		C/6	6	17 m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	Euro 43,02	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 37

Compilata da:

Marini Marcello

Iscritto all'albo:

Ingegneri

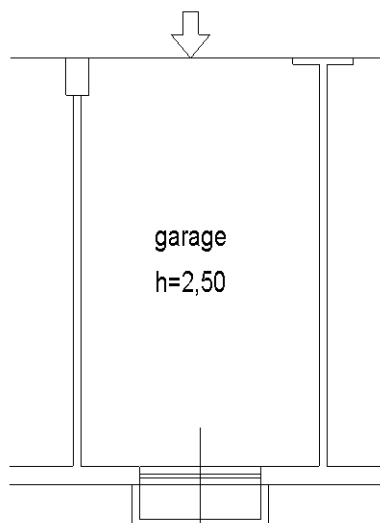
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 37 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

Ultima planimetria in atti



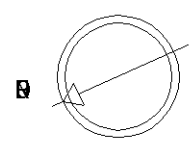
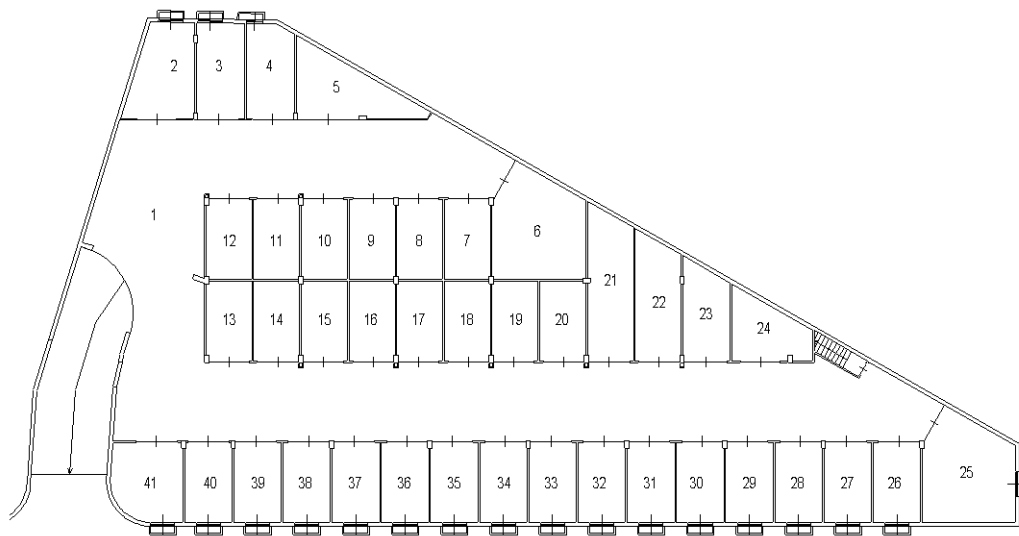
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Marini Marcello	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Terni	N. 462

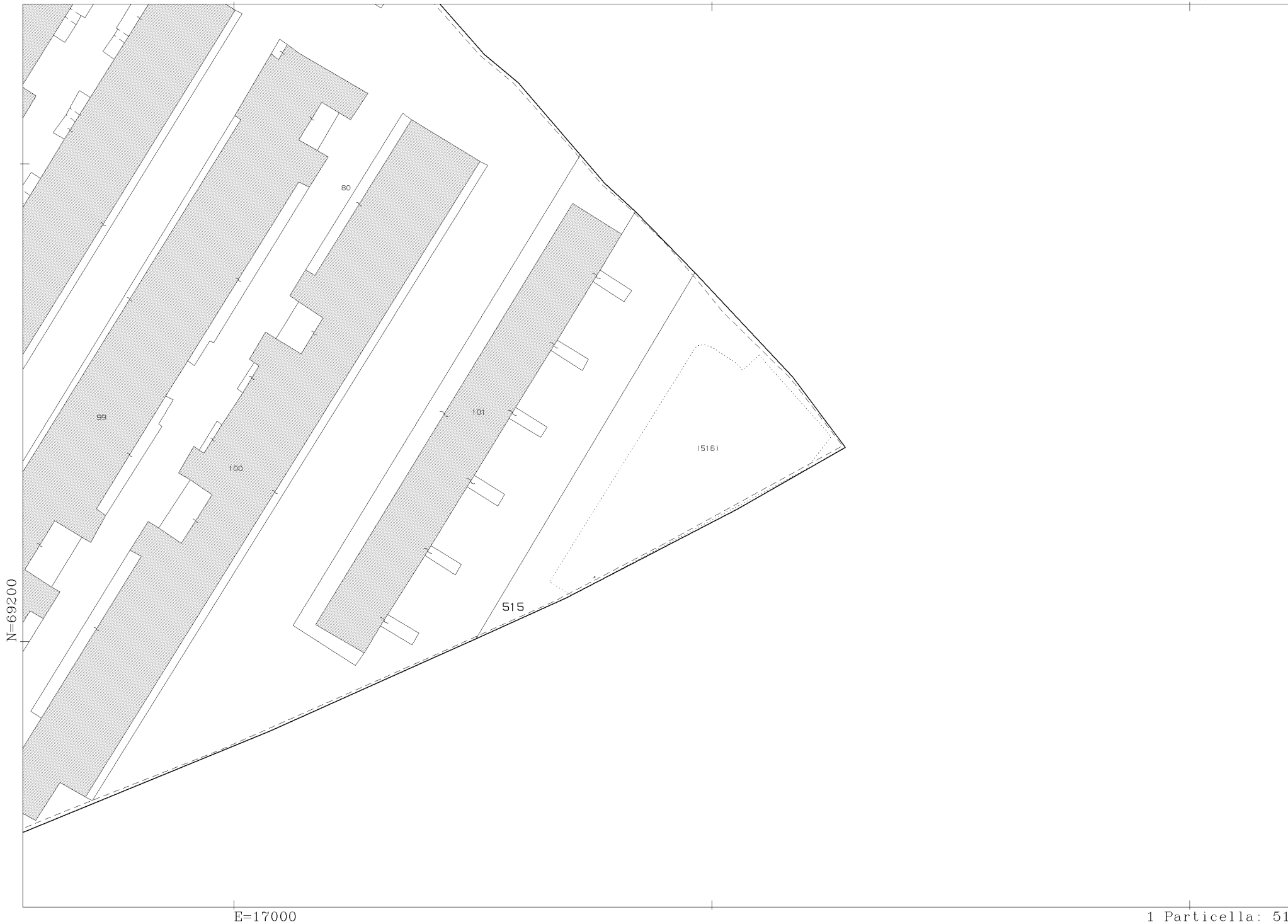
Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti



Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 29**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 30**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 38 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 17 mq - rendita € 43,02 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 12.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

**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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 38, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 43,02 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T244591 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.

Importo ipoteca: € 542.500,00 - Importo capitale: € 217.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: € 1.125.000,00 - Importo capitale: € 750.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838

Importo ipoteca: € 2.000.000,00 - Importo capitale: € 1.000.000,00.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1



da ante ventennio al 26/11/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 26/11/1997 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuovo costruzione  
Presentazione in data 18/10/2002

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Piano regolatore generale  
Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione di d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .  
2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.  
3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.  
3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.  
4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).  
5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.  
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e

mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.

7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.

8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.

10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.

11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34

12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 38. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **17,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

#### **Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**

materiale: **c.a.**  
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese**  
condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **acciaio**  
apertura: **elettrica**  
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **basculante**  
materiale: **alluminio**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **calcestruzzo finitura industriale**  
condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	17,00	1,00	17,00

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Fabbricato**

Valore di mercato min (€/mq): **700,00**

Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda

commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	17,00	€ 850,00	€ 14.450,00

Valore Corpo	<b>€ 14.450,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 14.450,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 14.450,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	17,00	€ 14.450,00	€ 14.450,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.167,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.282,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 30**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 38</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>38</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>17 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 18 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 43,02</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA IRMA BANDIERA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 38

Compilata da:

Marini Marcello

Iscritto all'albo:

Ingegneri

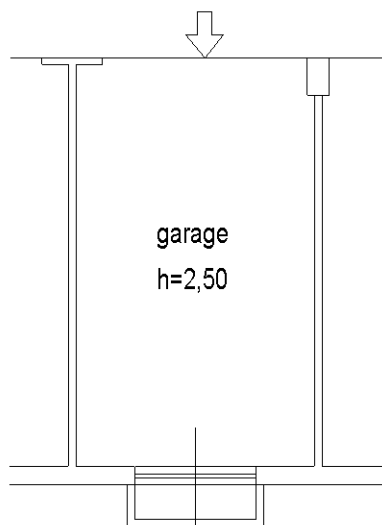
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



10 metri



Catascio dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 38 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

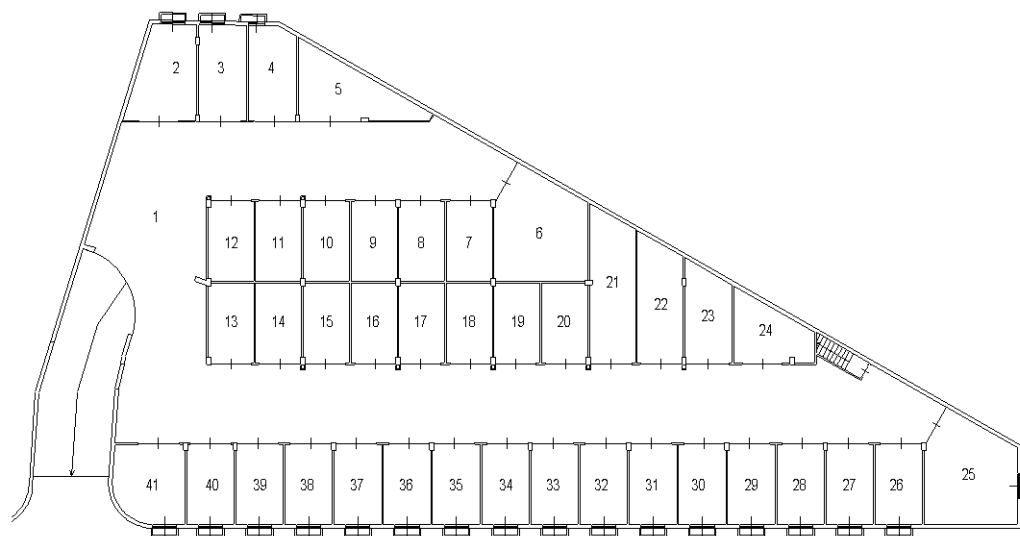
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Marini Marcello  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Terni N. 462

Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

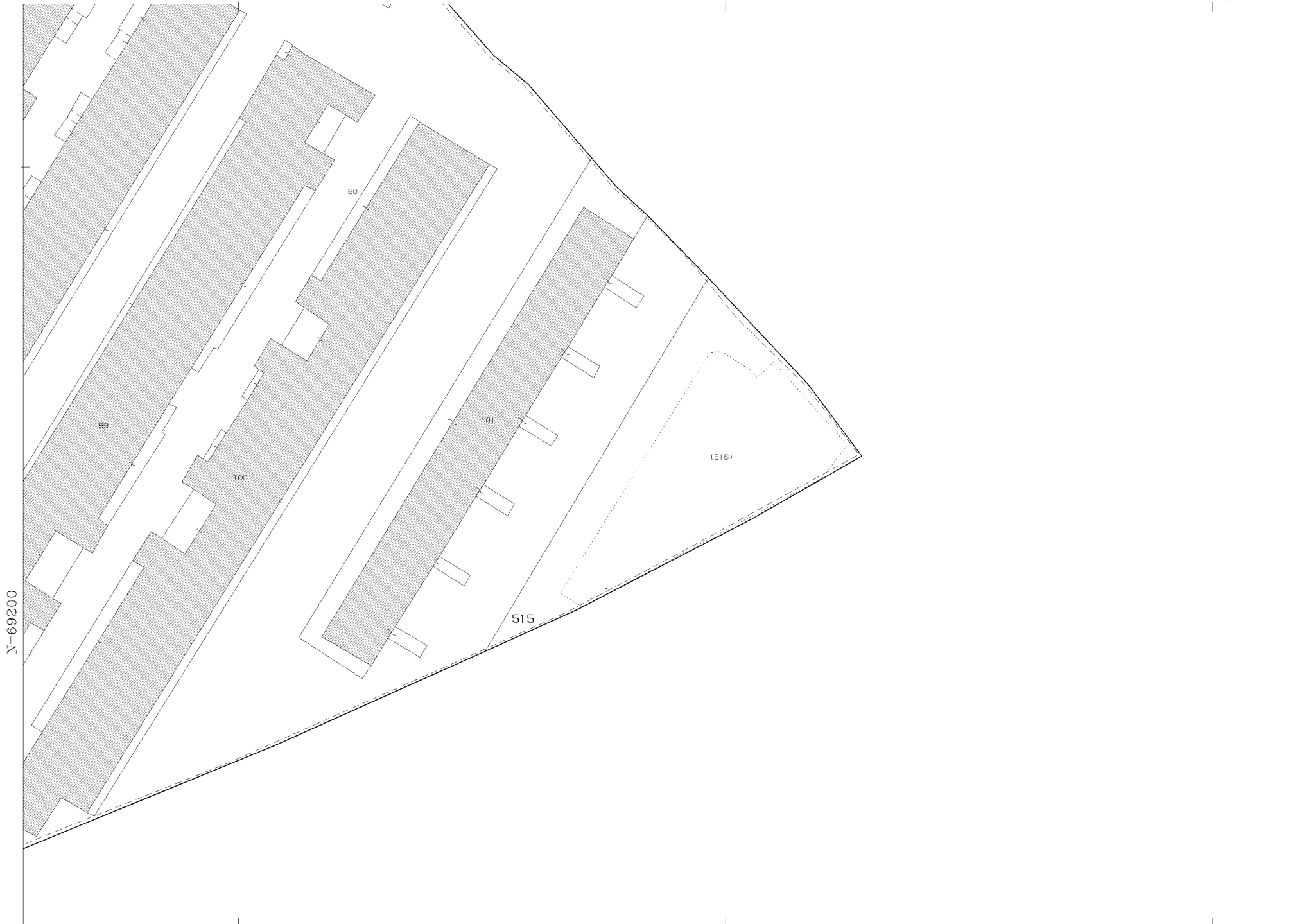
PIANTA PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti





Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 30**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 1  
LOTTO N. 31**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 137 - particella 516 - subalterno 41 - piano S1 - categoria C/6 - classe 6, consistenza 23 mq - rendita € 58,20 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera n. 14/C - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 17.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Irma Bandiera

Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C

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:** Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera n. 14/C**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 137, particella 516, subalterno 41, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq, rendita 58,20 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T244765 del 18.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 3,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 130 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI in data 06/03/2002 n. Rep. 36760, iscritto a Terni in data 07/03/2002 ai nn. R.G. 2597 R.P. 452.

Importo ipoteca: € 542.500,00 - Importo capitale: € 217.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: € 1.125.000,00 - Importo capitale: € 750.000,00.

◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838

Importo ipoteca: € 2.000.000,00 - Importo capitale: € 1.000.000,00.

**4.2.2 Pignoramenti:**

◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1

da ante ventennio al 26/11/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 26/11/1997 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 26/11/1997 ai nn. Rep. 92185 Racc. 32328, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/12/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 11/12/1997 ai nn. R.G. 11866 R.P. 8860

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 17/01/2000

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 02/04/2001

Intestazione: ,  
Tipo pratica: Variante ad Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante a realizzazione fabbricato uso autorimesse  
Oggetto: Nuovo costruzione  
Presentazione in data 18/10/2002

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Piano regolatore generale  
Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Zone G - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

Norme tecniche di attuazione: 1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione di d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .  
2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.  
3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.  
3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.  
4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).  
5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.  
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e



mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.

7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.

8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.

10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.

11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34

12. [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Garage sito in Terni, Via Irma Bandiera 14/C**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Villaggio Matteotti", Via Irma Bandiera, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 137, particella 516 subalterno 41. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è in lastre precomprese prefabbricate e strutturato per la realizzazione al di sotto di giardini pensili, le facciate scoperte della rampa di accesso si presentano in cls a facciavista, la stessa rampa di accesso è protetta da un cancello in acciaio dotato di apertura elettrica. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **23,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

Ha un'altezza interna di: **2,50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piano interrato

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

#### **Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**

materiale: **c.a.**  
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese**  
condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **acciaio**  
apertura: **elettrica**  
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **basculante**  
materiale: **alluminio**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **calcestruzzo finitura industriale**  
condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	23,00	1,00	23,00

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Fabbricato**

Valore di mercato min (€/mq): **700,00**

Valore di mercato max(€/mq): **1.000,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda

commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Garage

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	23,00	€ 850,00	€ 19.550,00

Valore Corpo	<b>€ 19.550,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 19.550,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 19.550,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	23,00	€ 19.550,00	€ 19.550,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 2.932,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 16.617,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 17.000,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 31**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 137 Particella: 516 Sub.: 41</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>137</b>	<b>516</b>	<b>41</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>23 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 27 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 58,20</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Indirizzo** VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

**Annotazioni** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 29/07/2002 n. 1090.1/2002 in atti dal 29/07/2002 (protocollo n. 65137) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000065137 del 29/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Irma Bandiera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 137

Particella: 516

Subalterno: 41

Compilata da:  
Marini Marcello

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

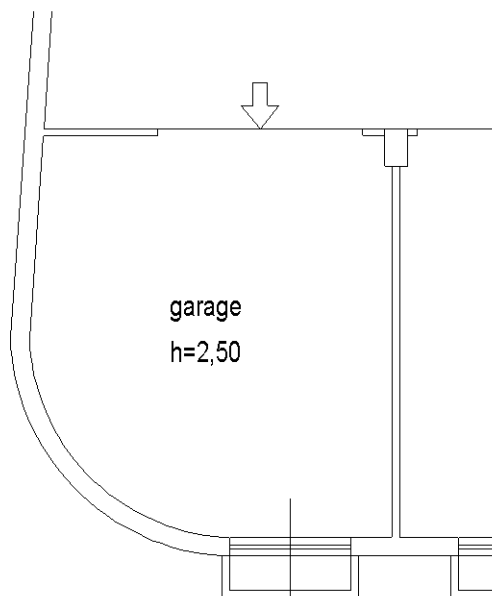
Prov. Terni

N. 462

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO INTERRATO



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Subalterno: 41 >  
VIA IRMA BANDIERA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

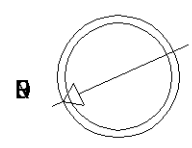
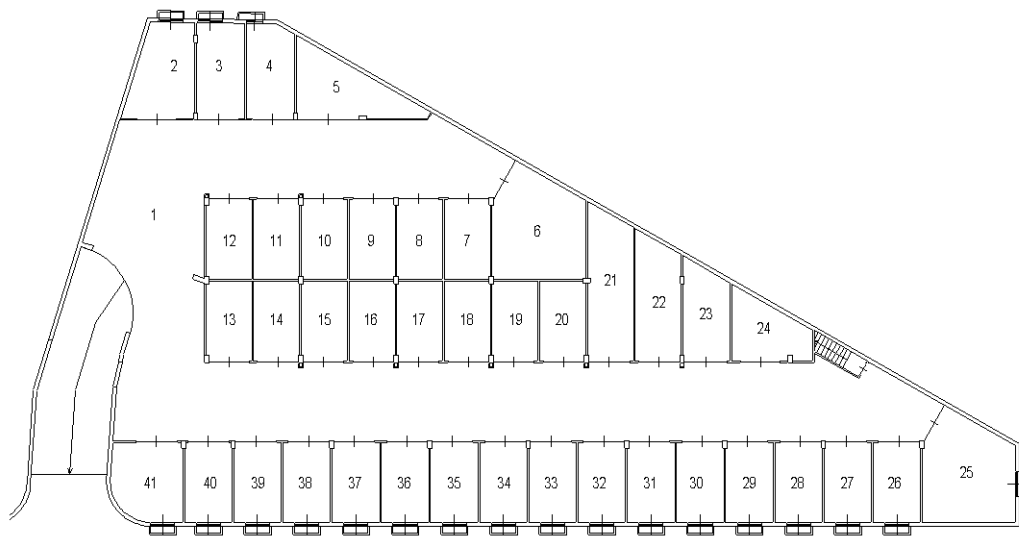
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Marini Marcello
Iscritto all'albo:	Ingegneri
Prov. Terni	N. 462

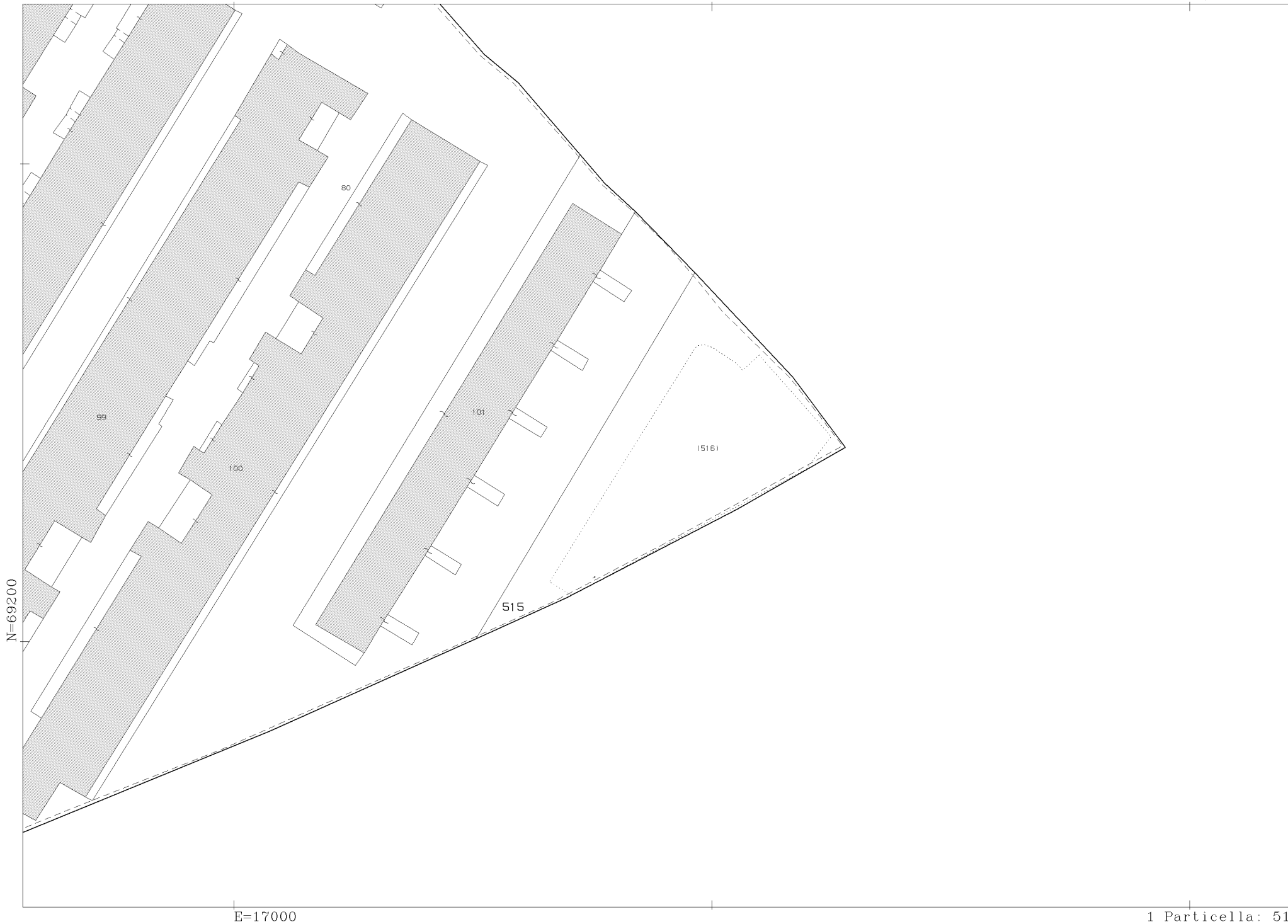
Comune di Terni	Protocollo n. 000065137 del 29/07/2002
Sezione: Foglio: 137 Particella: 516	Tipo Mappale n. 2043 del 06/12/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 137 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico >

PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti



Comune: TERNI  
Foglio: 137  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:33:28  
Prot. n. T281971/2016



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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 1**  
**LOTTO N. 31**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 2  
LOTTO N. 1**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Dati Catastali:** foglio 111 - particella 385 - subalterno 134 - piano T - categoria C/6 - classe 4, consistenza 12 mq - rendita € 22,31 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 3.500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Marche

Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche

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:** Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**Quota e tipologia del diritto:**

- Piena proprietà per la quota di 1/1 di \_\_\_\_\_ E,  
 C.F. \_\_\_\_\_, domiciliata a Terni (TR), \_\_\_\_\_ ;

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 111, particella 385, subalterno 134, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 22,31 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T159605 del 19/04/2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

E' presente condominio e i millesimi di proprietà generale sono pari a 0,463

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, strada condominiale

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 1,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 50 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- ◆ Convenzione edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni in data 22/07/1999 rep. n. 34588, trascritta a TERNI in data 17/08/1999 ai nn. R.G. 7972 R.P. 5404

**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 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Dott. Luciano CLERICO' in data 24/12/1999 n. Rep. 108158, iscritto a Terni in data 29/12/1999 ai nn. R.G. 12088 R.P. 2536.

Importo ipoteca: **£ 13.600.000.000,00** - Importo capitale: **£ 6.800.000.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	0,52 €
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	6,24 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	31,00 €
Millesimi di proprietà:	0,463
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1  
da ante ventennio al 02/06/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 02/06/1997 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 02/06/1997 Rep. n. 88076, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/06/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 03/06/1997 ai nn. R.G. 4974 R.P. 3730

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 05/07/1999

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, per lo sport (GV e A#GV)

Norme tecniche di attuazione: 1. Zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici attrezzati e di strutture coperte e scoperte per lo sport.

2. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, spogliatoi, impianti per lo sport.

3. Per gli impianti esistenti, si prende atto della presenza, al loro interno, di strutture destinate ad attività pararicettive, ricreative e culturali; tali destinazioni potranno essere mantenute ed integrate anche in caso di ristrutturazione degli stessi.

4. In attesa dell'attuazione del piano, per gli edifici ad uso residenziale inclusi in tali zone e preesistenti alla data di adozione dello stesso, qualora sia precisamente documentata e motivata l'esigenza di opere di adeguamento di carattere igienico-sanitario, sono consentiti gli interventi strettamente finalizzati a dotare gli edifici dei servizi necessari per una cubatura massima pari al 15% dell'esistente; non è consentito alcun altro tipo di ampliamento.

5. Il Piano si attua per intervento diretto. Il parco urbano del Nera dovrà essere oggetto di un piano attuativo unitario esteso anche alle aree classificate verde pubblico costeggianti il fiume e relative parti degli affluenti.

6. Nelle aree destinate a verde attrezzato e strutture coperte e scoperte per lo sport non ancora utilizzate è ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza. Nel caso in cui l'intervento dei privati sia già stato realizzato o sia in corso di realizzazione ma necessiti di ampliamenti o integrazioni sostanziali, la prescrizione di riferimento è il comma 3 che consente anche la permanenza e l'integrazione delle attività esistenti. Per questi casi l'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nei successivi commi senza necessità di convenzionamento degli stessi. Le aree di uso comune condominiale possono

essere private di uso pubblico.

6.1. Sono ammessi interventi di nuova edificazione.

- UF: per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)
- " " " scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)

Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice di UF 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.

- Distanze dai confini e dalle strade pari all'altezza con un minimo di 5.00 ml.

- Parcheggi: 1.00 mq./5.00 mq. per gli impianti scoperti e 1.00 mq./10.00 mq. per quelli coperti e comunque non inferiore alle leggi vigenti.

7. In sede di attuazione del verde pubblico previsto nell'area dello Staino in sostituzione dell'attuale vivaio si dovranno rispettare i caratteri geofloroambientali dell'area.

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Borgo Bovio", Via Marche, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 111, particella 385 subalterno 134. Trattasi di posto auto scoperto realizzato a servizio dell'antistante fabbricato ad uso residenziale.

Superficie complessiva di circa: **12,00 mq**

Posto al piano: **terra**

L'edificio è stato costruito nel: **2000**

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Esterna materiale: **asfalto**  
condizioni: **buone**

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	superficie netta	<b>12,00</b>	<b>1,00</b>	<b>12,00</b>

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Posto auto scoperto**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Parcheggi/Posti auto**

Valore di mercato min (€/mq): **300,00**

Valore di mercato max(€/mq): **400,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato



con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Posto auto scoperto

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	12,00	€ 350,00	€ 4.200,00

Valore Corpo	<b>€ 4.200,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 4.200,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 4.200,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	12,00	€ 4.200,00	€ 4.200,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 630,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 31,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.539,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 3.500,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 1**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 111 Particella: 385 Sub.: 134</b>

#### Unità immobiliare

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		111	385	134	1		C/6	4	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 22,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA MARCHE piano: T;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 07/05/2003 n. 608.1/2003 in atti dal 07/05/2003 (protocollo n. 39883) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Dichiarazione protocollo n. 000039883 del 07/05/2003

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Marche

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 111

Particella: 385

Subalterno: 134

Compilata da:

Anibaldi Stefano

Iscritto all'albo:

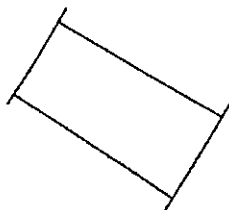
Geometri

Prov. Terni

N. 716

Scheda n. 1

Scala 1:200



POSTO AUTO

PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 111 - Particella: 385 - Subalterno: 134 >  
VIA MARCHE piano: T;

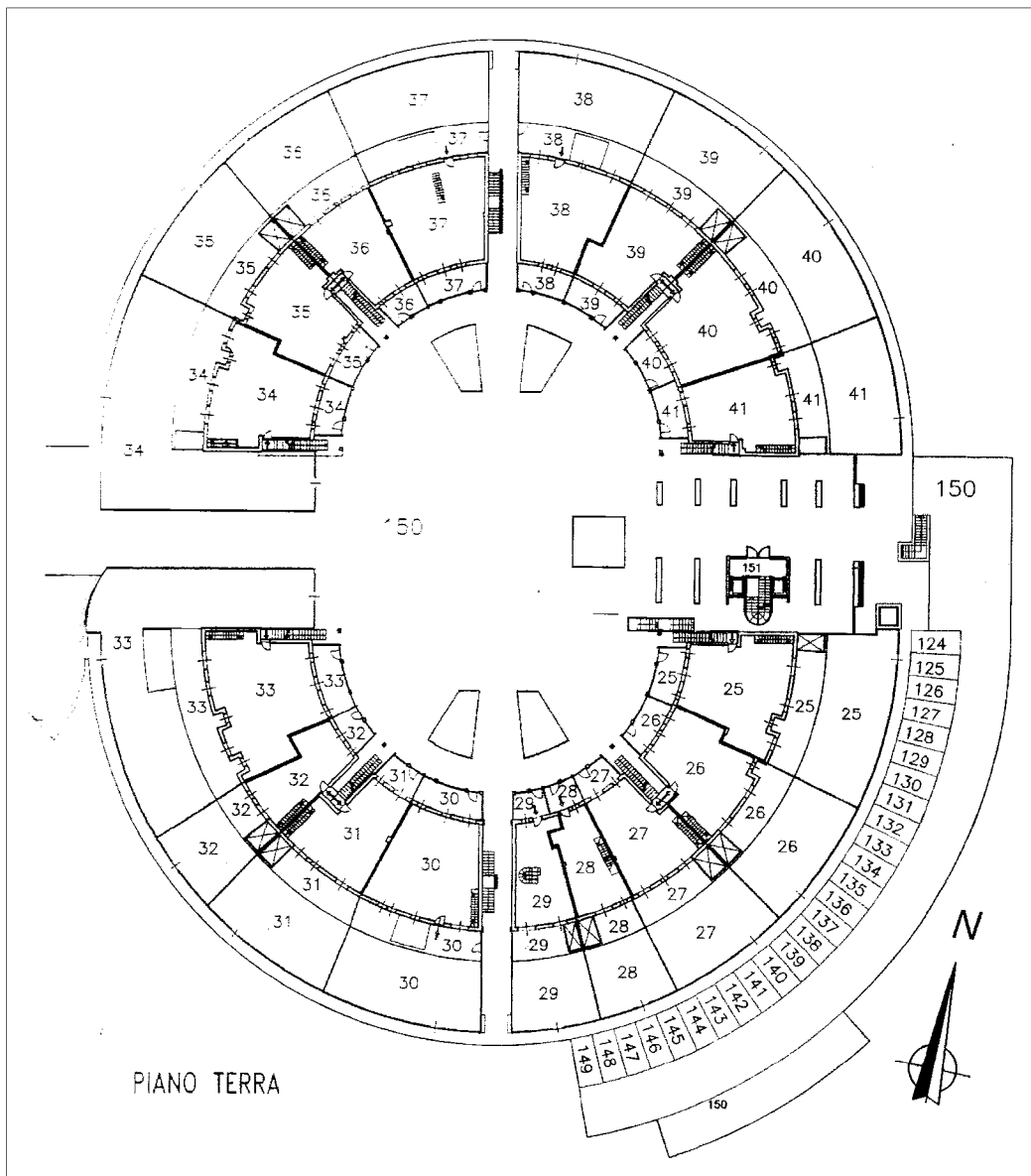
Ultima planimetria in atti

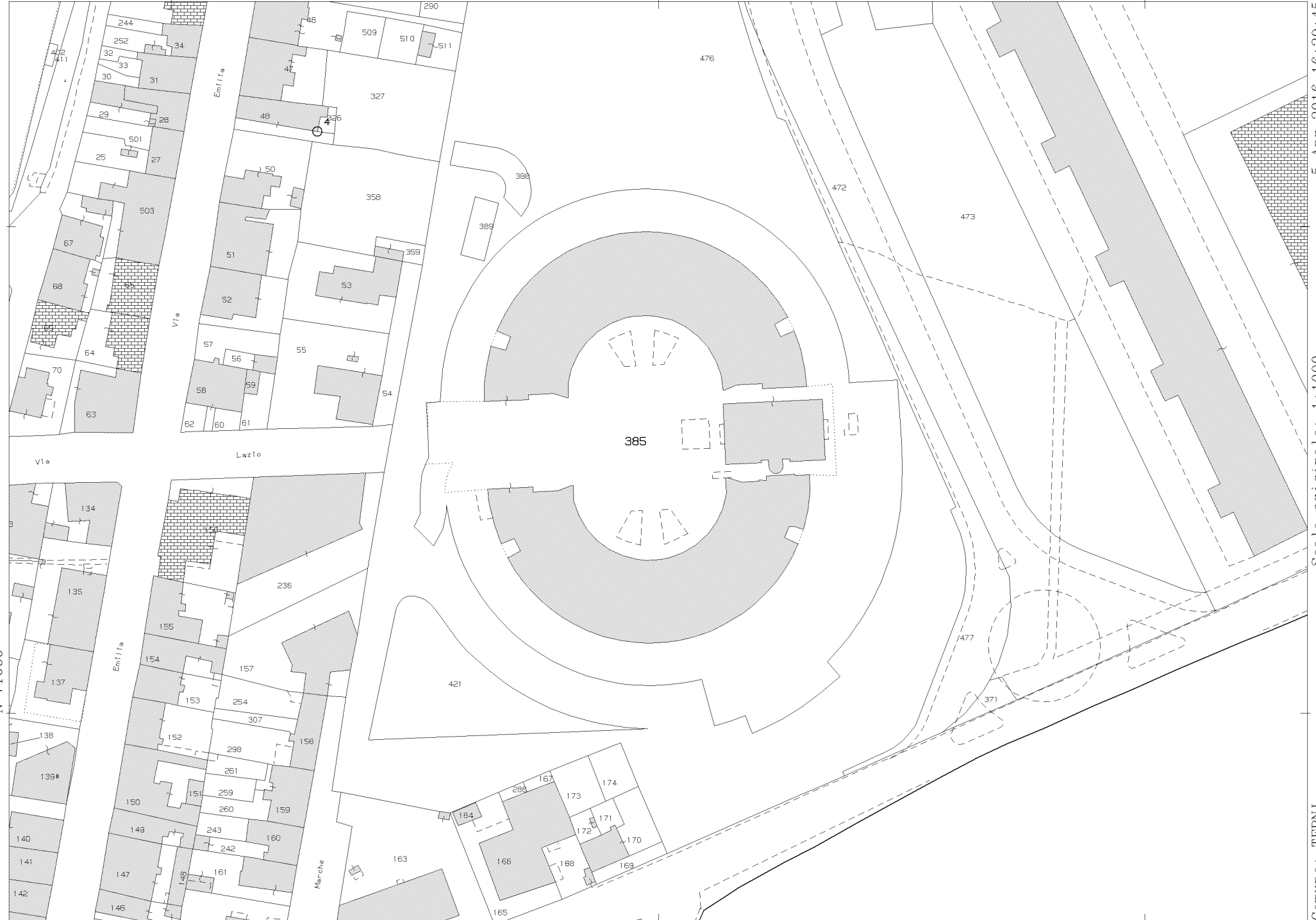
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 111 - Particella: 385 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Terni  
**CATASTO FABBRICATI**  
Agenzia del Territorio

Ultima planimetria in atti

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Bertoldi Simone	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Terni	N. 981
Comune di Terni	Sezione: Fogli : 111	Particella: 385	Prorogato n. 23/11/2011	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500





E=17100

1 Particella: 385

Comune: TERNI  
Foglio: 111  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:29:45  
Prot. n. T279932/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 1**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti



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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 2  
LOTTO N. 2**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 111 - particella 385 - subalterno 135 - piano T - categoria C/6 - classe 4, consistenza 12 mq - rendita € 22,31 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 3.500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Marche

Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche

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:** Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 111, particella 385, subalterno 135, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 22,31 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T160106 del 19/04/2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

E' presente condominio e i millesimi di proprietà generale sono pari a 0,463

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, strada condominiale

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 1,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 50 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- ◆ Convenzione edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni in data 22/07/1999 rep. n. 34588, trascritta a TERNI in data 17/08/1999 ai nn. R.G. 7972 R.P. 5404

**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 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Dott. Luciano CLERICO' in data 24/12/1999 n. Rep. 108158, iscritto a Terni in data 29/12/1999 ai nn. R.G. 12088 R.P. 2536.

Importo ipoteca: **£ 13.600.000.000,00** - Importo capitale: **£ 6.800.000.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	0,52 €
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	6,24 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	31,00 €
Millesimi di proprietà:	0,463
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1  
da ante ventennio al 02/06/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 02/06/1997 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 02/06/1997 Rep. n. 88076, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/06/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 03/06/1997 ai nn. R.G. 4974 R.P. 3730

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 05/07/1999

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, per lo sport (GV e A#GV)

Norme tecniche di attuazione Parte B: 1. Zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici attrezzati e di strutture coperte e scoperte per lo sport.

2. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, spogliatoi, impianti per lo sport.

3. Per gli impianti esistenti, si prende atto della presenza, al loro interno, di strutture destinate ad attività paracicettive, ricreative e culturali; tali destinazioni potranno essere mantenute ed integrate anche in caso di ristrutturazione degli stessi.

4. In attesa dell'attuazione del piano, per gli edifici ad uso residenziale inclusi in tali zone e preesistenti alla data di adozione dello stesso, qualora sia precisamente documentata e motivata l'esigenza di opere di adeguamento di carattere igienico-sanitario, sono consentiti gli interventi strettamente finalizzati a dotare gli edifici dei servizi necessari per una cubatura massima pari al 15% dell'esistente; non è consentito alcun altro tipo di ampliamento.

5. Il Piano si attua per intervento diretto. Il parco urbano del Nera dovrà essere oggetto di un piano attuativo unitario esteso anche alle aree classificate verde pubblico costeggianti il fiume e relative parti degli affluenti.

6. Nelle aree destinate a verde attrezzato e strutture coperte e scoperte per lo sport non ancora utilizzate è ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza. Nel caso in cui l'intervento dei privati sia già stato realizzato o sia in corso di realizzazione ma necessiti di ampliamenti o integrazioni sostanziali, la prescrizione di riferimento è il comma 3 che consente anche la permanenza e l'integrazione delle attività esistenti. Per questi casi l'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nei successivi commi senza necessità di convenzionamento degli stessi. Le aree di uso comune condominiale possono

essere private di uso pubblico.

6.1. Sono ammessi interventi di nuova edificazione.

- UF: per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)
- " " " scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)

Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice di UF 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.

- Distanze dai confini e dalle strade pari all'altezza con un minimo di 5.00 ml.

- Parcheggi: 1.00 mq./5.00 mq. per gli impianti scoperti e 1.00 mq./10.00 mc. per quelli coperti e comunque non inferiore alle leggi vigenti.

7. In sede di attuazione del verde pubblico previsto nell'area dello Staino in sostituzione dell'attuale vivaio si dovranno rispettare i caratteri geofloroambientali dell'area.

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Borgo Bovio", Via Marche, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 111, particella 385 subalterno 135. Trattasi di posto auto scoperto realizzato a servizio dell'antistante fabbricato ad uso residenziale.

Superficie complessiva di circa: **12,00 mq**

Posto al piano: **terra**

L'edificio è stato costruito nel: **2000**

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Esterna materiale: **asfalto**  
condizioni: **buone**

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	superficie netta	<b>12,00</b>	<b>1,00</b>	<b>12,00</b>

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Posto auto scoperto**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Parcheggi/Posti auto**

Valore di mercato min (€/mq): **300,00**

Valore di mercato max(€/mq): **400,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato

con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Posto auto scoperto

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	12,00	€ 350,00	€ 4.200,00

Valore Corpo	<b>€ 4.200,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 4.200,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 4.200,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	12,00	€ 4.200,00	€ 4.200,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 630,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 31,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.539,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 3.500,00

Data: 22-04-2016

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 2**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 111 Particella: 385 Sub.: 135</b>

#### Unità immobiliare

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		111	385	135	1		C/6	4	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 22,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA MARCHE piano: T;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 07/05/2003 n. 608.1/2003 in atti dal 07/05/2003 (protocollo n. 39883) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000039883 del 07/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Marche

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 111

Particella: 385

Subalterno: 135

Compilata da:

Anibaldi Stefano

Iscritto all'albo:

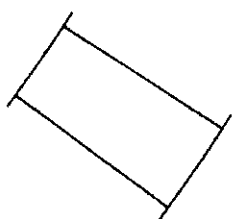
Geometri

Prov. Terni

N. 716

Scheda n. 1

Scala 1:200



POSTO AUTO  
PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 111 - Particella: 385 - Subalterno: 135 >  
VIA MARCHE piano: T;

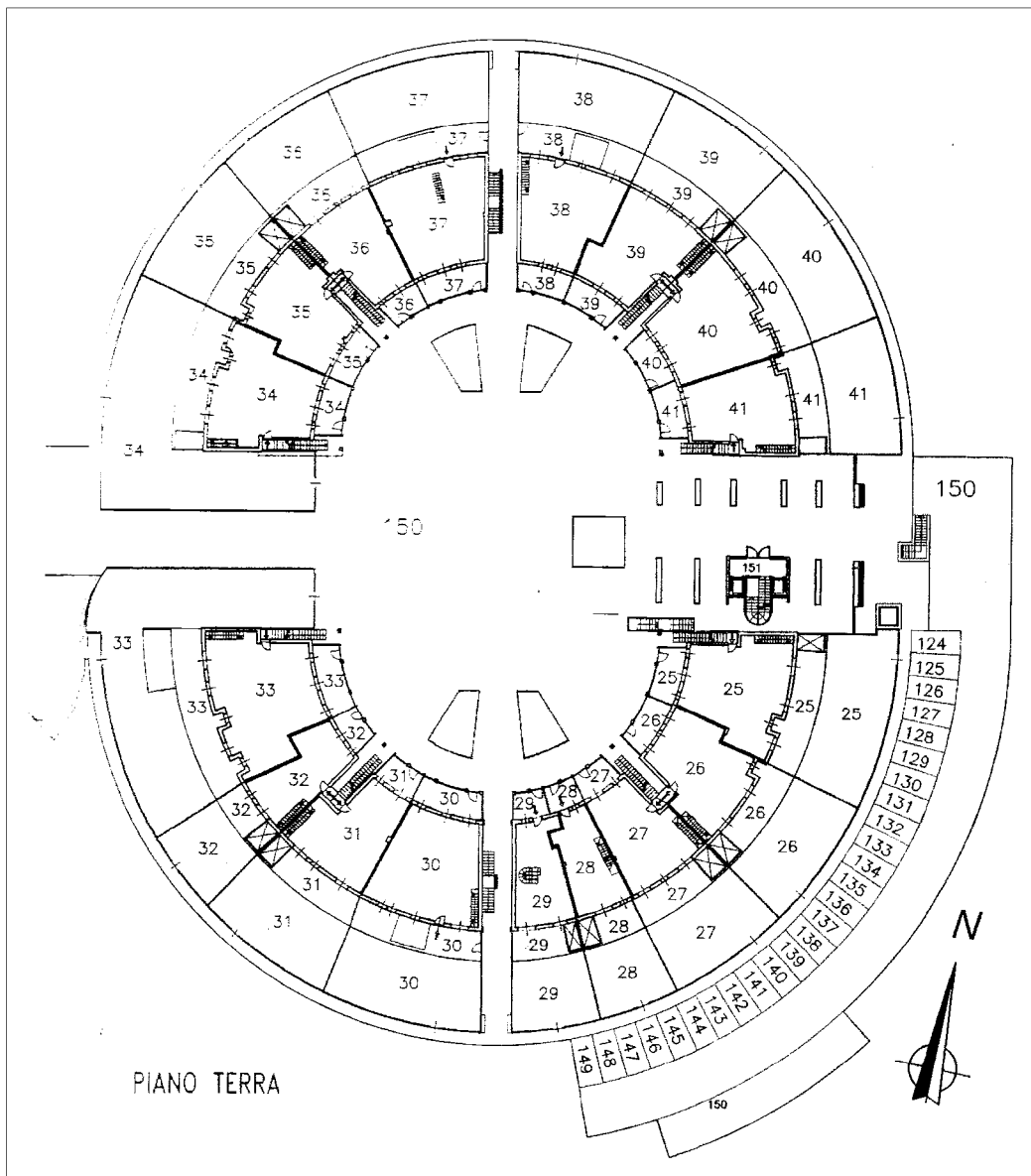
Ultima planimetria in atti

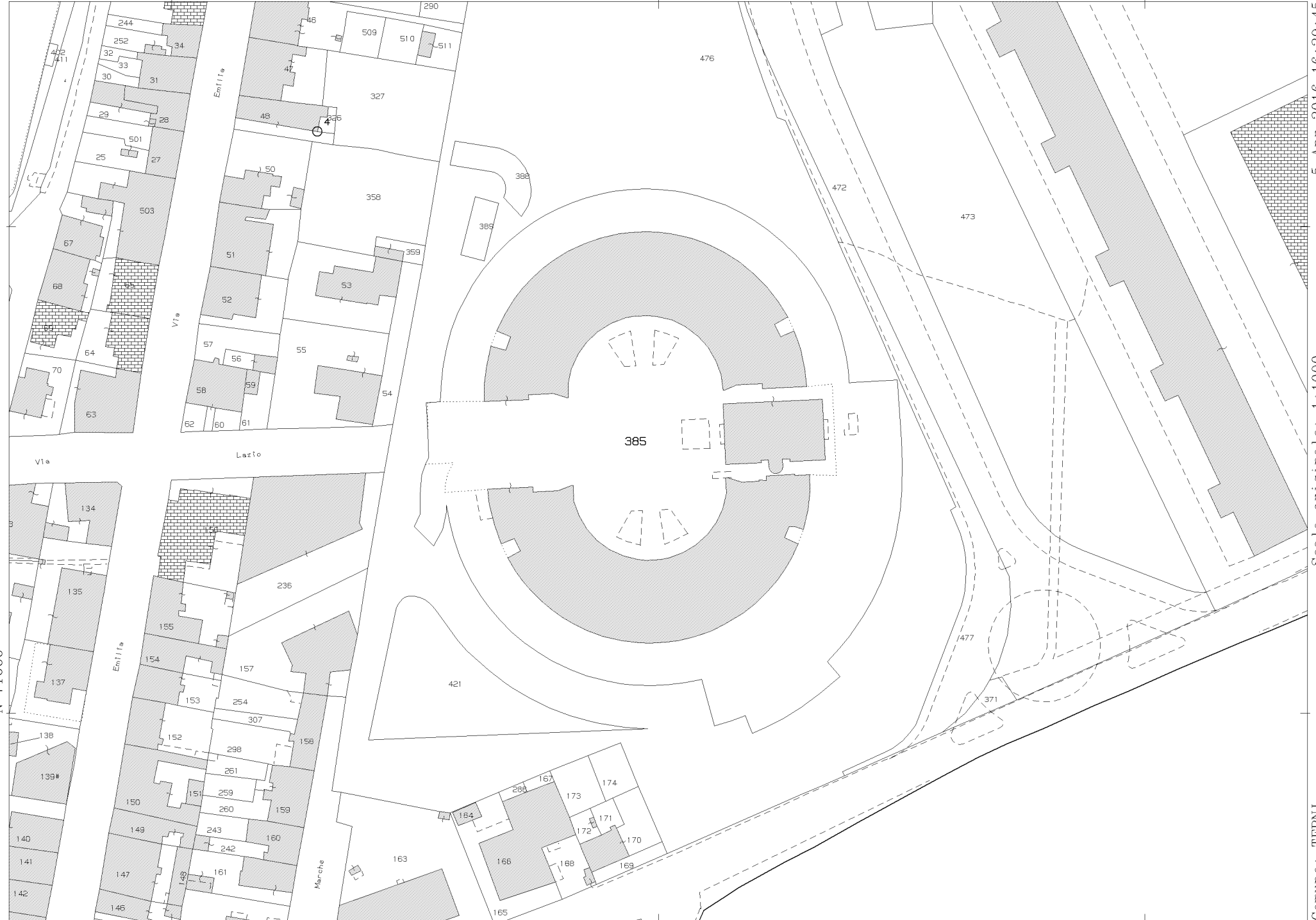
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 111 - Particella: 385 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Terni  
**CATASTO FABBRICATI**  
Agenzia del Territorio

Ultima planimetria in atti

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Bertoldi Simone	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Terni	N. 981
Comune di Terni	Sezione: Fogli : 111	Particella: 385	Prorogato n. 23/11/2011	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500





N=71600

E=17100

1 Particella: 385

Comune: TERNI  
Foglio: 111  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:29:45  
Prot. n. T279932/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 2**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 2  
LOTTO N. 3**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 111 - particella 385 - subalterno 136 - piano T - categoria C/6 - classe 4, consistenza 12 mq - rendita € 22,31 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 3.500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in **Terni (Terni)**

Via Marche

Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche

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:** Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 111, particella 385, subalterno 135, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 22,31 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T161738 del 19/04/2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

E' presente condominio e i millesimi di proprietà generale sono pari a 0,463

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, strada condominiale

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 1,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 50 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- ◆ Convenzione edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni in data 22/07/1999 rep. n. 34588, trascritta a TERNI in data 17/08/1999 ai nn. R.G. 7972 R.P. 5404

**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 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Dott. Luciano CLERICO' in data 24/12/1999 n. Rep. 108158, iscritto a Terni in data 29/12/1999 ai nn. R.G. 12088 R.P. 2536.

Importo ipoteca: **£ 13.600.000.000,00** - Importo capitale: **£ 6.800.000.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	0,52 €
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	6,24 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	31,00 €
Millesimi di proprietà:	0,463
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1  
da ante ventennio al 02/06/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 02/06/1997 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 02/06/1997 Rep. n. 88076, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/06/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 03/06/1997 ai nn. R.G. 4974 R.P. 3730

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 05/07/1999

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, per lo sport (GV e A#GV)

Norme tecniche di attuazione Parte B: 1. Zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici attrezzati e di strutture coperte e scoperte per lo sport.

2. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, spogliatoi, impianti per lo sport.

3. Per gli impianti esistenti, si prende atto della presenza, al loro interno, di strutture destinate ad attività paracicettive, ricreative e culturali; tali destinazioni potranno essere mantenute ed integrate anche in caso di ristrutturazione degli stessi.

4. In attesa dell'attuazione del piano, per gli edifici ad uso residenziale inclusi in tali zone e preesistenti alla data di adozione dello stesso, qualora sia precisamente documentata e motivata l'esigenza di opere di adeguamento di carattere igienico-sanitario, sono consentiti gli interventi strettamente finalizzati a dotare gli edifici dei servizi necessari per una cubatura massima pari al 15% dell'esistente; non è consentito alcun altro tipo di ampliamento.

5. Il Piano si attua per intervento diretto. Il parco urbano del Nera dovrà essere oggetto di un piano attuativo unitario esteso anche alle aree classificate verde pubblico costeggianti il fiume e relative parti degli affluenti.

6. Nelle aree destinate a verde attrezzato e strutture coperte e scoperte per lo sport non ancora utilizzate è ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza. Nel caso in cui l'intervento dei privati sia già stato realizzato o sia in corso di realizzazione ma necessiti di ampliamenti o integrazioni sostanziali, la prescrizione di riferimento è il comma 3 che consente anche la permanenza e l'integrazione delle attività esistenti. Per questi casi l'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nei successivi commi senza necessità di convenzionamento degli stessi. Le aree di uso comune condominiale possono

essere private di uso pubblico.

6.1. Sono ammessi interventi di nuova edificazione.

- UF: per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)
- " " " scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)

Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice di UF 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.

- Distanze dai confini e dalle strade pari all'altezza con un minimo di 5.00 ml.

- Parcheggi: 1.00 mq./5.00 mq. per gli impianti scoperti e 1.00 mq./10.00 mc. per quelli coperti e comunque non inferiore alle leggi vigenti.

7. In sede di attuazione del verde pubblico previsto nell'area dello Staino in sostituzione dell'attuale vivaio si dovranno rispettare i caratteri geofloroambientali dell'area.

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Borgo Bovio", Via Marche, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 111, particella 385 subalterno 136. Trattasi di posto auto scoperto realizzato a servizio dell'antistante fabbricato ad uso residenziale.

Superficie complessiva di circa: **12,00 mq**

Posto al piano: **terra**

L'edificio è stato costruito nel: **2000**

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Esterna materiale: **asfalto**  
condizioni: **buone**

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	superficie netta	<b>12,00</b>	<b>1,00</b>	<b>12,00</b>

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Posto auto scoperto**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Parcheggi/Posti auto**

Valore di mercato min (€/mq): **300,00**

Valore di mercato max(€/mq): **400,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato

con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Posto auto scoperto

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	12,00	€ 350,00	€ 4.200,00

Valore Corpo	<b>€ 4.200,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 4.200,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 4.200,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	12,00	€ 4.200,00	€ 4.200,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 630,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 31,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.539,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 3.500,00

Data: 22-04-2016

L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 3**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 111 Particella: 385 Sub.: 136</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>111</b>	<b>385</b>	<b>136</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>4</b>	<b>12 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 12 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 22,31</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA MARCHE piano: T;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 07/05/2003 n. 608.1/2003 in atti dal 07/05/2003 (protocollo n. 39883) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Dichiarazione protocollo n. 000039883 del 07/05/2003

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Marche

civ.

**Identificativi Catastali:**

Sezione:

Foglio: 111

Particella: 385

Subalterno: 136

Compilata da:

Anibaldi Stefano

Iscritto all'albo:

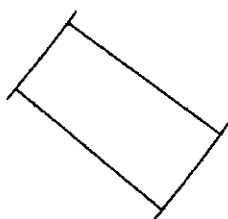
Geometri

Prov. Terni

N. 716

Scheda n. 1

Scala 1:200



**POSTO AUTO  
PIANO TERRA**



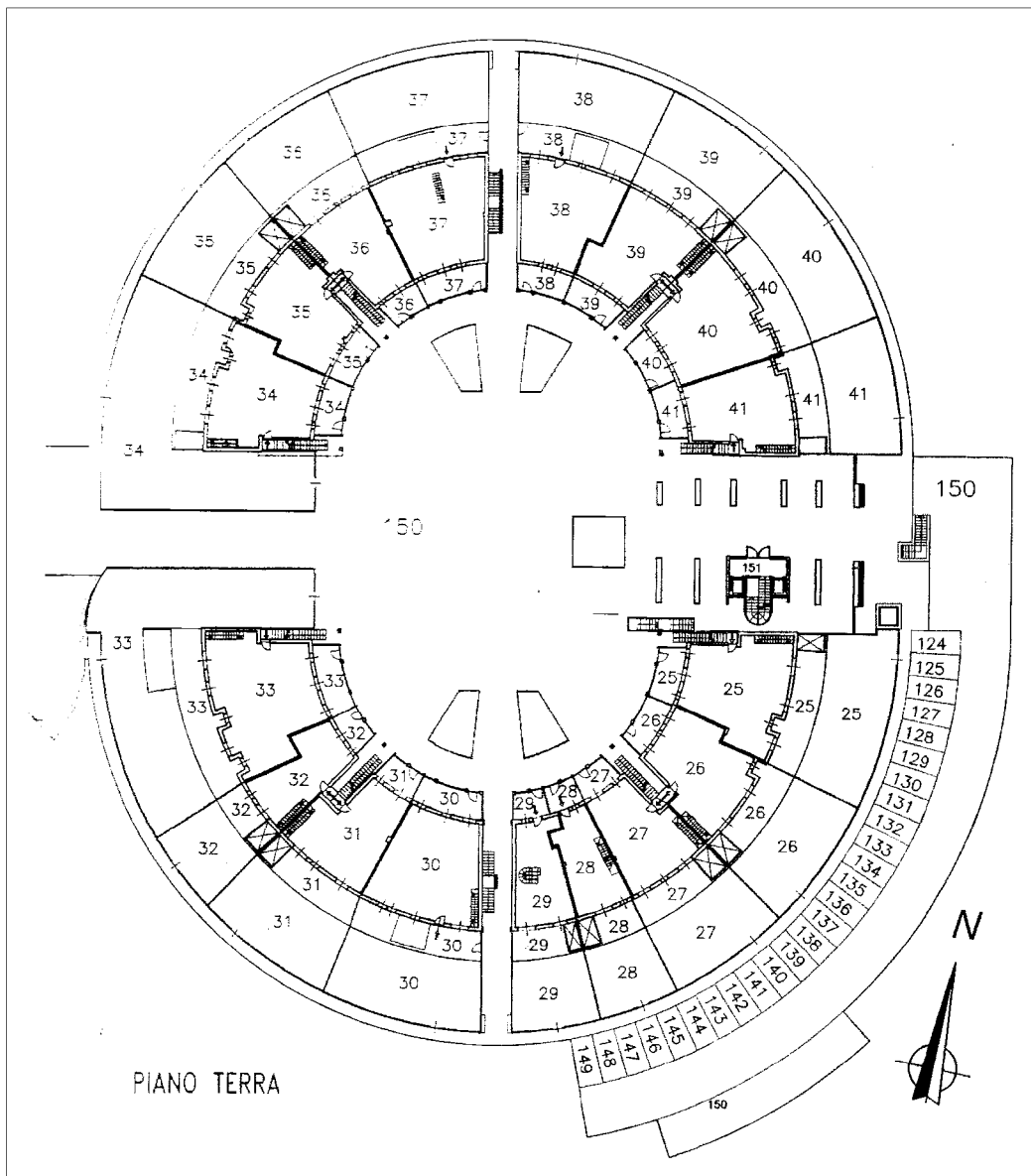
10 metri

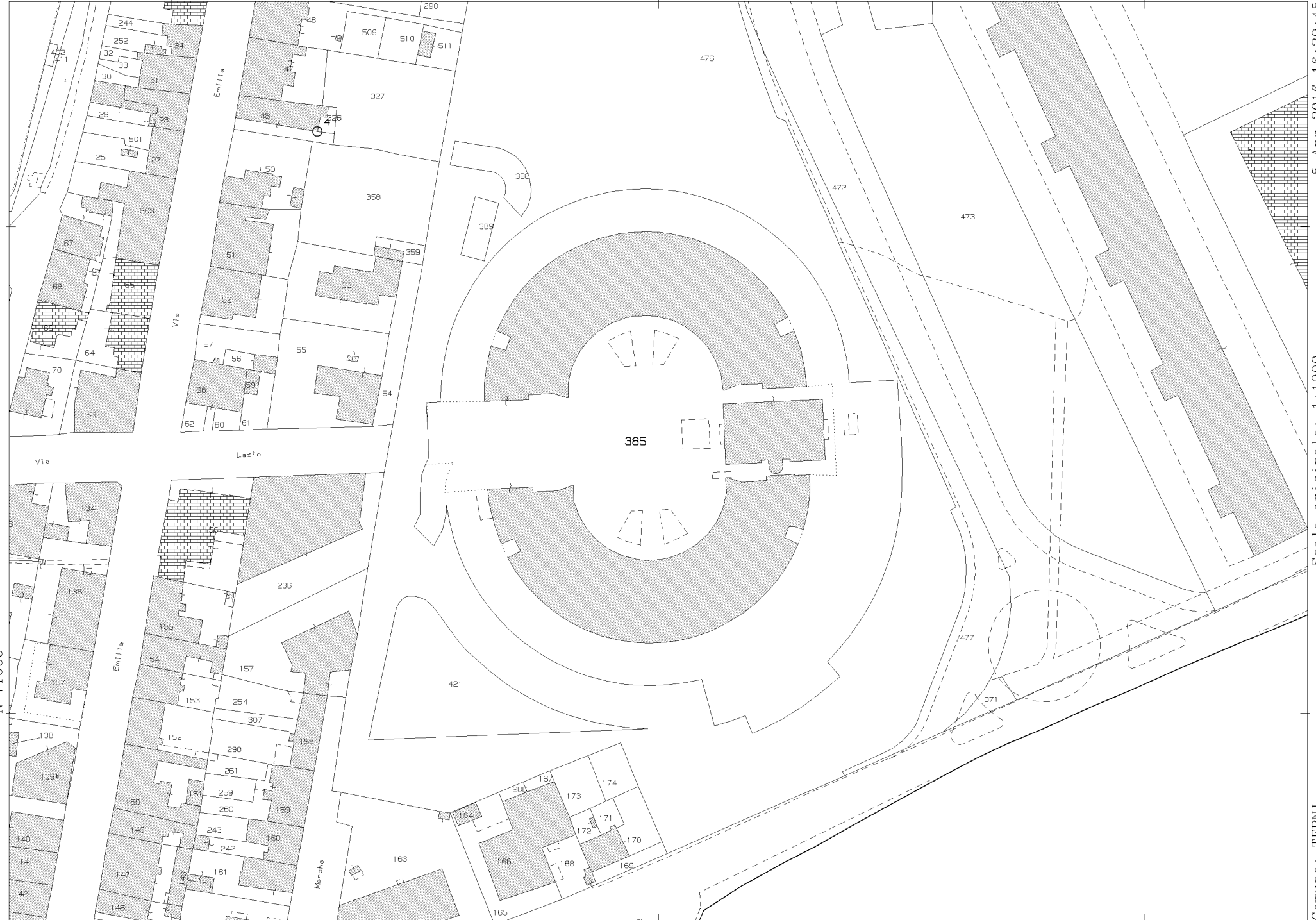
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 111 - Particella: 385 - Subalterno: 136 >  
VIA MARCHE piano: T;

Ultima planimetria in atti



<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Bertoldi Simone	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Terni	N. 981
Comune di Terni	Sezione: Fogli : 111	Particella: 385	Prorogato n. 23/11/2011	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500





N=71600

E=17100

Comune: TERNI  
Foglio: 111  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:29:45  
Prot. n. T279932/2016

1 Particella: 385

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 3**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***Il C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 2  
LOTTO N. 4**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Dati Catastali:** foglio 111 - particella 385 - subalterno 137 - piano T - categoria C/6 - classe 4, consistenza 12 mq - rendita € 22,31 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 3.500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Marche

Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche

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:** Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 111, particella 385, subalterno 137, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 22,31 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T162028 del 19/04/2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

E' presente condominio e i millesimi di proprietà generale sono pari a 0,463

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, strada condominiale

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 1,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 50 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- ◆ Convenzione edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni in data 22/07/1999 rep. n. 34588, trascritta a TERNI in data 17/08/1999 ai nn. R.G. 7972 R.P. 5404

**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 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Dott. Luciano CLERICO' in data 24/12/1999 n. Rep. 108158, iscritto a Terni in data 29/12/1999 ai nn. R.G. 12088 R.P. 2536.

Importo ipoteca: **£ 13.600.000.000,00** - Importo capitale: **£ 6.800.000.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

<b>Spese di gestione condominiale:</b>	0,52 €
<b>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</b>	6,24 €
<b>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</b>	31,00 €
<b>Millesimi di proprietà:</b>	0,463
<b>Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:</b>	Non Specificato
<b>Attestazione Prestazione Energetica:</b>	Non presente
<b>Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificato
<b>Note Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificate
<b>Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:</b>	Non specificato
<b>Avvertenze ulteriori:</b>	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**



**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1  
da ante ventennio al 02/06/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 02/06/1997 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 02/06/1997 Rep. n. 88076, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/06/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 03/06/1997 ai nn. R.G. 4974 R.P. 3730

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 05/07/1999

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Parte A: Aree destinate a parcheggio (G3 e GVI)

Parte B: Aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, per lo sport (GV e A#GV)

Norme tecniche di attuazione Parte A:

1. Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli e si suddividono in:
  - A - Zone destinate esclusivamente a parcheggio: G3
 E' ammessa la realizzazione nel sottosuolo, di parcheggi, posti auto, box.
  - Il 5% della superficie destinata a parcheggio dovrà essere riservata a spazi attrezzati per il posteggio di biciclette e ciclomotori.
  - B - Zone di uso pubblico nelle quali è prevista la realizzazione di parcheggi interrati su più livelli: GVI
 E' prevista la realizzazione di parcheggi interrati su più livelli: il solaio di copertura a quota zero dovrà essere destinato a spazio pubblico secondo le indicazioni di piano.
2. Nelle zone G3 e GVI oltrechè nelle zone destinate alla viabilità, piazze ed attrezzature pubbliche (limitatamente ai piani interrati), è consentita la realizzazione di parcheggi in diritto di superficie secondo quanto previsto dalla L.122/1989 e successive modifiche.
3. Le zone G3 di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.
4. L'attuazione del parcheggio interrato sottostante la previsione di verde pubblico attrezzato nell'area compresa tra via Carducci e la Passeggiata, avviene o con intervento edilizio diretto come OP per la realizzazione di 550 PA o con PA di iniziativa pubblica che può prevedere, a fronte della cessione gratuita delle superfici da destinare a parcheggio per un minimo di 400 posti auto su due piani, la localizzazione di una cubatura residenziale di 3.600 mc su via Carducci finalizzata al completamento del fronte edificato prospiciente la strada ed un ampliamento di 1000 mc per l'edificio d'angolo tra via Carducci e v.le di Porta S. Angelo.

- Norme tecniche di attuazione Parte B:
1. Zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici attrezzati e di strutture coperte e scoperte per lo sport.
  2. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, spogliatoi, impianti per lo sport.
  3. Per gli impianti esistenti, si prende atto della presenza, al loro interno, di strutture destinate ad attività paracicettive, ricreative e culturali; tali destinazioni potranno essere mantenute ed integrate anche in caso di ristrutturazione degli stessi.
  4. In attesa dell'attuazione del piano, per gli edifici ad uso residenziale inclusi in tali zone e preesistenti alla data di adozione dello stesso, qualora sia precisamente documentata e motivata l'esigenza di opere di adeguamento di carattere igienico-sanitario, sono consentiti gli interventi strettamente finalizzati a dotare gli edifici dei servizi necessari per una cubatura massima pari al 15% dell'esistente; non è consentito alcun altro tipo di ampliamento.
  5. Il Piano si attua per intervento diretto. Il parco urbano del Nera dovrà essere oggetto di un piano attuativo unitario esteso anche alle aree classificate verde pubblico costeggianti il fiume e relative parti degli affluenti.
  6. Nelle aree destinate a verde attrezzato e strutture coperte e scoperte per lo sport non ancora utilizzate è ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza. Nel caso in cui l'intervento dei privati sia già stato realizzato o sia in corso di realizzazione ma necessiti di ampliamenti o integrazioni sostanziali, la prescrizione di riferimento è il comma 3 che consente anche la permanenza e l'integrazione delle attività esistenti. Per questi casi l'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nei successivi commi senza necessità di convenzionamento degli stessi. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.
  - 6.1. Sono ammessi interventi di nuova edificazione.
    - UF: per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)
    - " " " scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)
 Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice di UF 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.
    - Distanze dai confini e dalle strade pari all'altezza con un minimo di 5.00 ml.
    - Parcheggi: 1.00 mq./5.00 mq. per gli impianti scoperti e 1.00 mq./10.00 mc. per quelli coperti e comunque non inferiore alle leggi vigenti.
  7. In sede di attuazione del verde pubblico previsto nell'area dello Staino in sostituzione dell'attuale vivaio si dovranno rispettare i caratteri geofloroambientali dell'area.

Dichiarazione di conformità SI con il PRG:

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

##### Descrizione: **Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Borgo Bovio", Via Marche, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 111, particella 385 subalterno 137.

Trattasi di posto auto scoperto realizzato a servizio dell'antistante fabbricato ad uso residenziale.

Superficie complessiva di circa: **12,00 mq**

Posto al piano: **terra**

L'edificio è stato costruito nel: **2000**

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Esterna materiale: **asfalto**  
condizioni: **buone**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	superficie netta	<b>12,00</b>	<b>1,00</b>	<b>12,00</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Posto auto scoperto**

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Parcheggi/Posti auto**

Valore di mercato min (€/mq): **300,00**

Valore di mercato max(€/mq): **400,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

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

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

**8.2 Fonti di informazione:**

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

**8.3 Valutazione corpi:**

**Posto auto scoperto**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	12,00	€ 350,00	€ 4.200,00

Valore Corpo	€ 4.200,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.200,00

Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	12,00	€ 4.200,00	€ 4.200,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 630,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 31,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.539,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 3.500,00

Data: 22-04-2016

L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 4**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 111 Particella: 385 Sub.: 137</b>

### Unità immobiliare

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		111	385	137	1		C/6	4	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 22,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA MARCHE piano: T;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 07/05/2003 n. 608.1/2003 in atti dal 07/05/2003 (protocollo n. 39883) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000039883 del 07/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Marche

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 111

Particella: 385

Subalterno: 137

Compilata da:

Anibaldi Stefano

Iscritto all'albo:

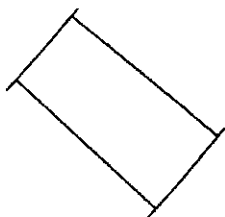
Geometri

Prov. Terni

N. 716

Scheda n. 1

Scala 1:200



POSTO AUTO  
PIANO TERRA



10 metri

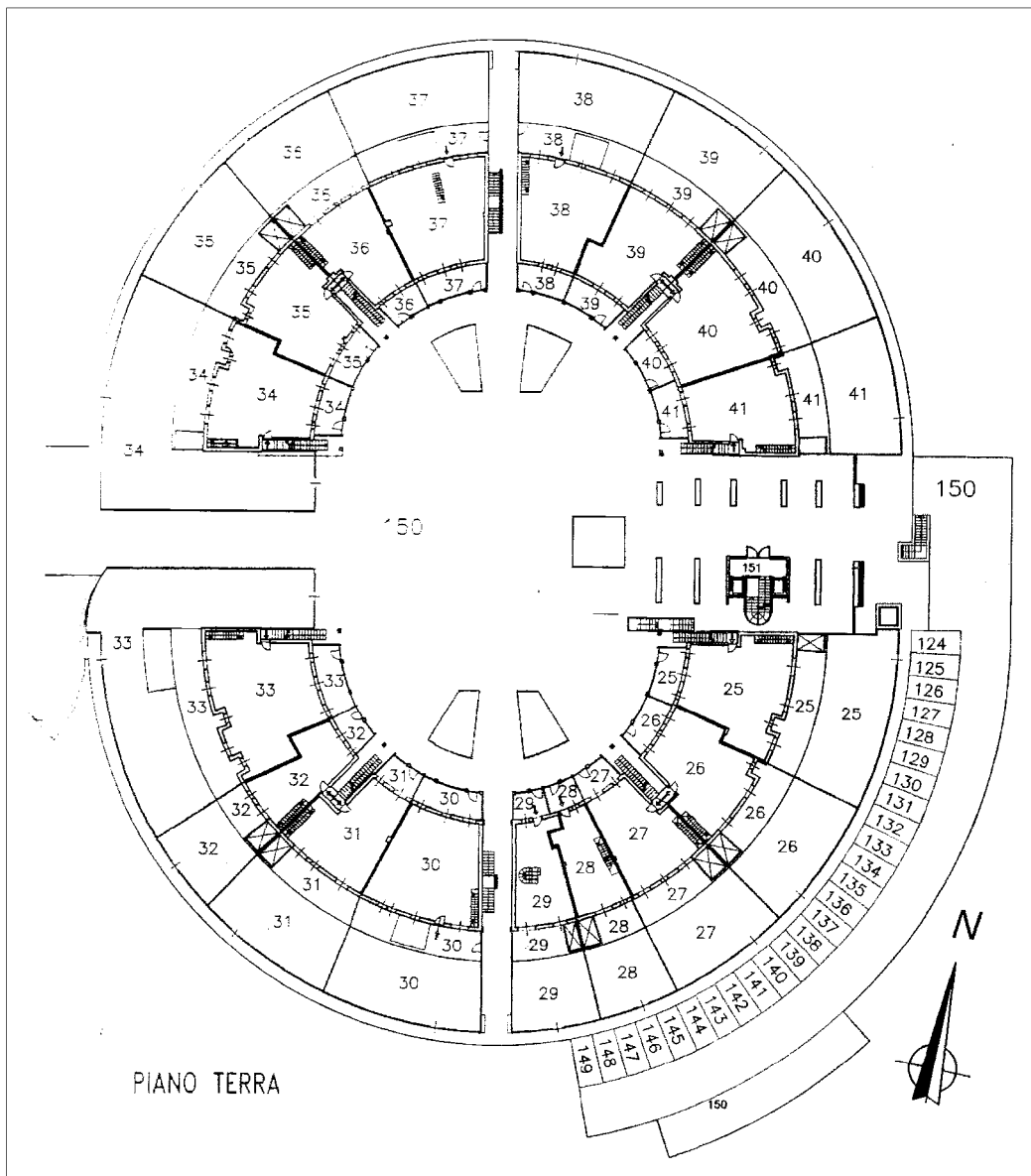
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 111 - Particella: 385 - Subalterno: 137 >  
VIA MARCHE piano: T;

Ultima planimetria in atti

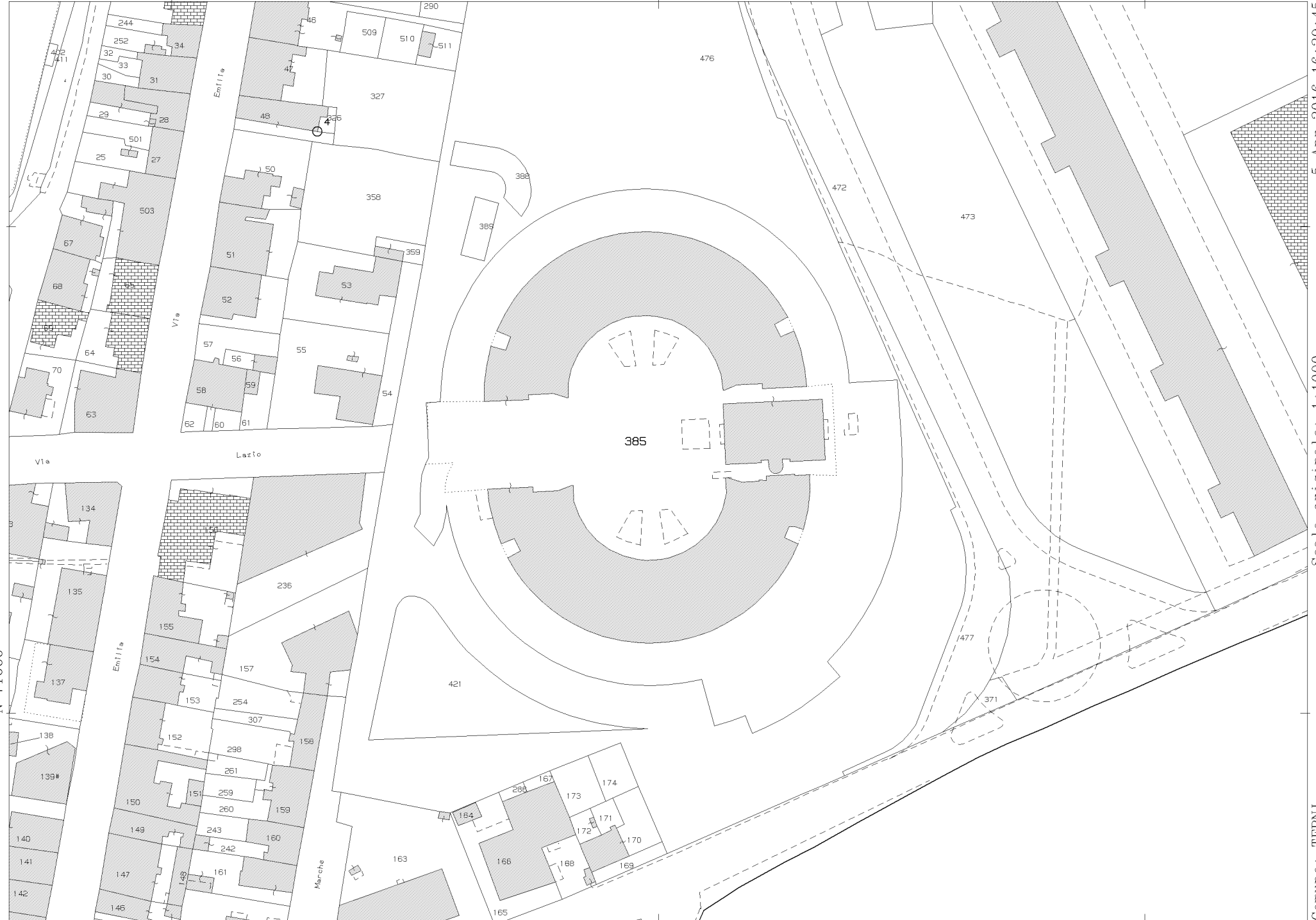
Ufficio Provinciale di Terni  
**CATASTO FABBRICATI**  
Agenzia del Territorio

Ultima planimetria in atti

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Bertoldi Simone	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Terni	N. 981
Comune di Terni	Sezione: Fogli : 111	Particella: 385	Prorogato n. 23/11/2011	del
Dimostrazione grafica dei subalberi			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500







N=71600

E=17100

1 Particella: 385

Comune: TERNI  
Foglio: 111  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:29:45  
Prot. n. T279932/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 4**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 2  
LOTTO N. 5**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 111 - particella 385 - subalterno 138 - piano T - categoria C/6 - classe 4, consistenza 12 mq - rendita € 22,31 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 3.500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Marche

Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche

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:** Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 111, particella 385, subalterno 138, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 22,31 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T162323 del 19/04/2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

E' presente condominio e i millesimi di proprietà generale sono pari a 0,463

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, strada condominiale

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 1,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 50 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- ◆ Convenzione edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni in data 22/07/1999 rep. n. 34588, trascritta a TERNI in data 17/08/1999 ai nn. R.G. 7972 R.P. 5404

**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 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Dott. Luciano CLERICO' in data 24/12/1999 n. Rep. 108158, iscritto a Terni in data 29/12/1999 ai nn. R.G. 12088 R.P. 2536.

Importo ipoteca: **£ 13.600.000.000,00** - Importo capitale: **£ 6.800.000.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	0,52 €
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	6,24 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	31,00 €
Millesimi di proprietà:	0,463
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1  
da ante ventennio al **02/06/1997**

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal **02/06/1997** ad **oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 02/06/1997 Rep. n. 88076, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/06/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 03/06/1997 ai nn. R.G. 4974 R.P. 3730

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 05/07/1999

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Aree destinate a parcheggio (G3 e GVI)

Norme di attuazione: 1. Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli e si suddividono in:

A - Zone destinate esclusivamente a parcheggio: G3

E' ammessa la realizzazione nel sottosuolo, di parcheggi, posti auto, box.

Il 5% della superficie destinata a parcheggio dovrà essere riservata a spazi attrezzati per il posteggio di biciclette e ciclomotori.

B - Zone di uso pubblico nelle quali è prevista la realizzazione di parcheggi interrati su più livelli: GVI

E' prevista la realizzazione di parcheggi interrati su più livelli: il solaio di copertura a quota zero dovrà essere destinato a spazio pubblico secondo le indicazioni di piano.

2. Nelle zone G3 e GVI oltrechè nelle zone destinate alla viabilità, piazze ed attrezzature pubbliche (limitatamente ai piani interrati), è consentita la realizzazione di parcheggi in diritto di superficie secondo quanto previsto dalla L.122/1989 e successive modifiche.

3. Le zone G3 di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. L'attuazione del parcheggio interrato sottostante la previsione di verde pubblico attrezzato nell'area compresa tra via Carducci e la Passeggiata, avviene o con intervento edilizio diretto come OP per la realizzazione di 550 PA o con PA di iniziativa pubblica che può prevedere, a fronte della cessione gratuita delle superfici da destinare a parcheggio per un minimo di 400 posti auto su due piani, la localizzazione di una cubatura residenziale di 3.600 mc su via Carducci finalizzata al completamento del fronte edificato prospiciente la strada ed un ampliamento di 1000 mc per l'edificio d'angolo tra via Carducci e v.le di Porta S.Angelo.



Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

Descrizione: **Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Borgo Bovio", Via Marche, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 111, particella 385 subalterno 138. Trattasi di posto auto scoperto realizzato a servizio dell'antistante fabbricato ad uso residenziale.

Superficie complessiva di circa: **12,00 mq**

Posto al piano: **terra**

L'edificio è stato costruito nel: **2000**

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Esterna materiale: **asfalto**  
condizioni: **buone**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	superficie netta	<b>12,00</b>	<b>1,00</b>	<b>12,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Posto auto scoperto**

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Parcheggi/Posti auto**

Valore di mercato min (€/mq): **300,00**

Valore di mercato max(€/mq): **400,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

**8.2 Fonti di informazione:**

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di

Terni e Perugia

- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

**8.3 Valutazione corpi:****Posto auto scoperto**Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	12,00	€ 350,00	€ 4.200,00

Valore Corpo	<b>€ 4.200,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 4.200,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 4.200,00</b>

Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	12,00	€ 4.200,00	€ 4.200,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 630,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 31,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.539,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 3.500,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 5**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 111 Particella: 385 Sub.: 138</b>

#### Unità immobiliare

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		111	385	138	1		C/6	4	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 22,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA MARCHE piano: T;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 07/05/2003 n. 608.1/2003 in atti dal 07/05/2003 (protocollo n. 39883) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Dichiarazione protocollo n. 000039883 del 07/05/2003

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Marche

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 111

Particella: 385

Subalterno: 138

Compilata da:

Anibaldi Stefano

Iscritto all'albo:

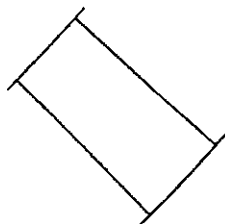
Geometri

Prov. Terni

N. 716

Scheda n. 1

Scala 1:200



POSTO AUTO  
PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 111 - Particella: 385 - Subalterno: 138 >  
VIA MARCHE piano: T;

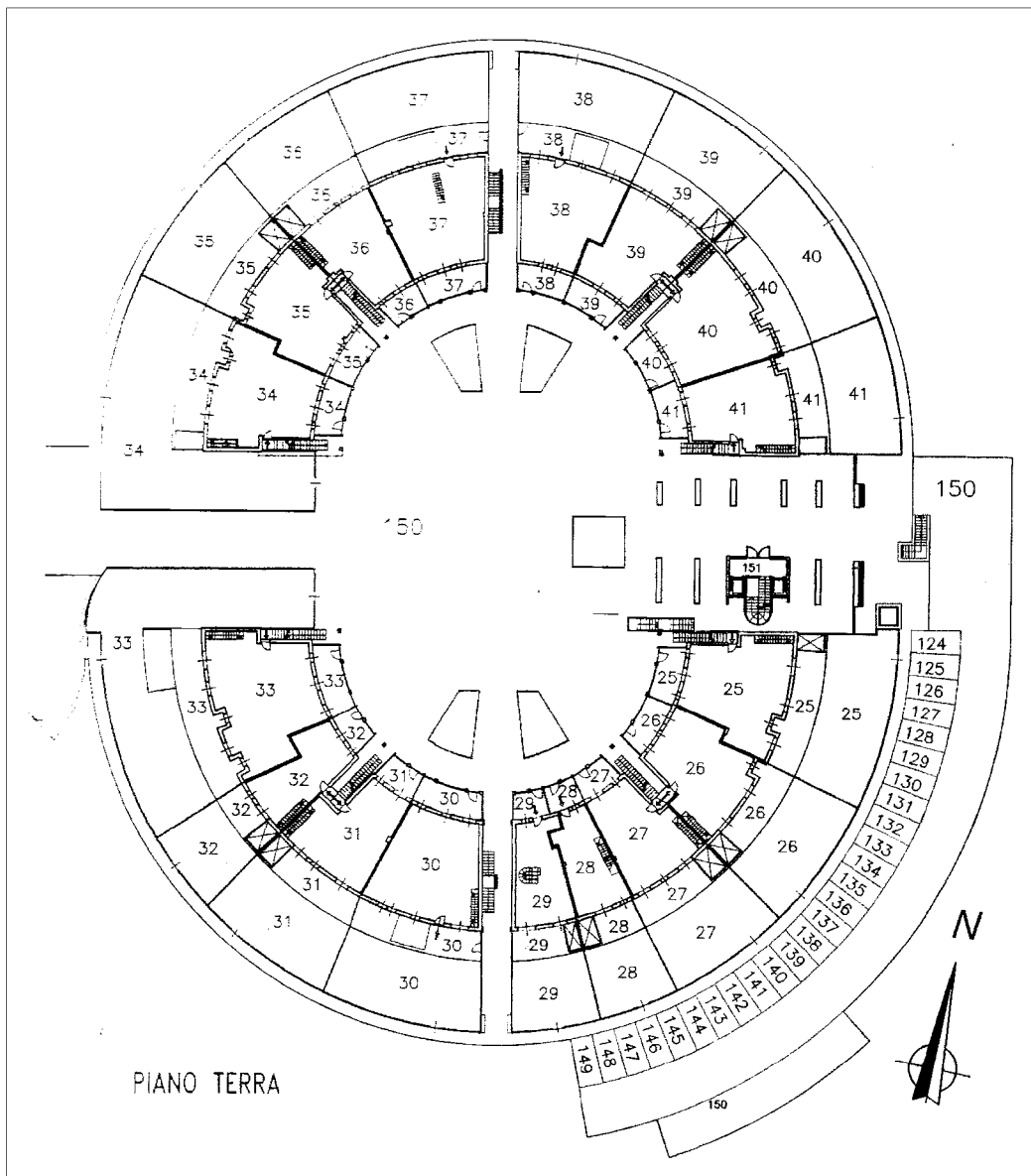
Ultima planimetria in atti

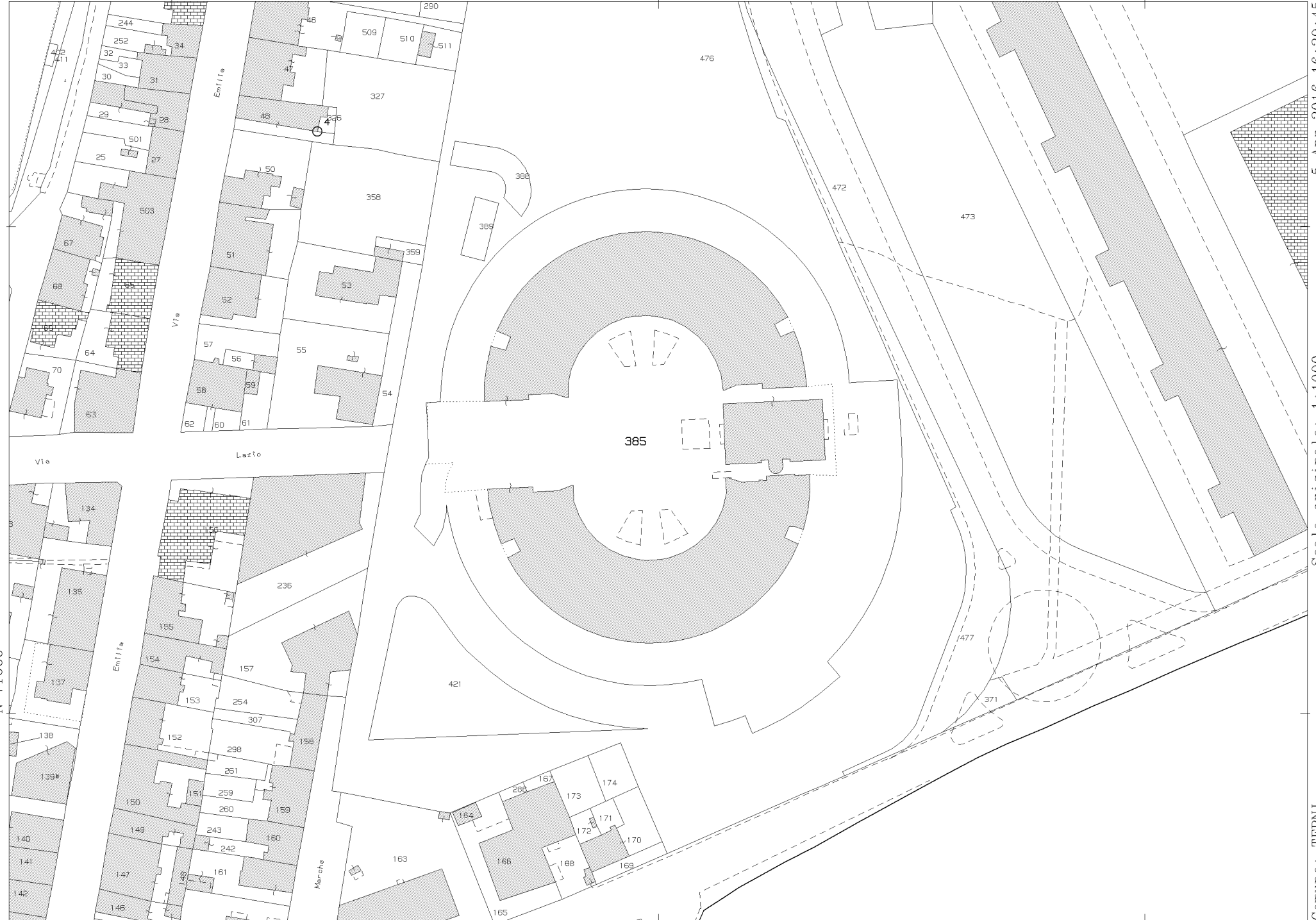
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 111 - Particella: 385 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Terni  
**CATASTO FABBRICATI**  
Agenzia del Territorio

Ultima planimetria in atti

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Bertoldi Simone	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Terni	N. 981
Comune di Terni	Sezione: Fogli : 111	Particella: 385	Prorogato n. 23/11/2011	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500





N=71600

E=17100

1 Particella: 385

Comune: TERNI  
Foglio: 111  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:29:45  
Prot. n. T279932/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 5**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---



# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 2  
LOTTO N. 6**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 111 - particella 385 - subalterno 139 - piano T - categoria C/6 - classe 4, consistenza 12 mq - rendita € 22,31 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 3.500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Marche

Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche

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:** Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 111, particella 385, subalterno 139, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 22,31 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T162820 del 19/04/2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

E' presente condominio e i millesimi di proprietà generale sono pari a 0,463

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, strada condominiale

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 1,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 50 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- ◆ Convenzione edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni in data 22/07/1999 rep. n. 34588, trascritta a TERNI in data 17/08/1999 ai nn. R.G. 7972 R.P. 5404

**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 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Dott. Luciano CLERICO' in data 24/12/1999 n. Rep. 108158, iscritto a Terni in data 29/12/1999 ai nn. R.G. 12088 R.P. 2536.

Importo ipoteca: **£ 13.600.000.000,00** - Importo capitale: **£ 6.800.000.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

<b>Spese di gestione condominiale:</b>	0,52 €
<b>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</b>	6,24 €
<b>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</b>	Nessuna
<b>Millesimi di proprietà:</b>	0,463
<b>Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:</b>	Non Specificato
<b>Attestazione Prestazione Energetica:</b>	Non presente
<b>Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificato
<b>Note Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificate
<b>Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:</b>	Non specificato
<b>Avvertenze ulteriori:</b>	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1  
da ante ventennio al **02/06/1997**

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal **02/06/1997** ad **oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 02/06/1997 Rep. n. 88076, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/06/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 03/06/1997 ai nn. R.G. 4974 R.P. 3730

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 05/07/1999

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Aree destinate a parcheggio (G3 e GVI)

Norme di attuazione: 1. Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli e si suddividono in:

A - Zone destinate esclusivamente a parcheggio: G3

E' ammessa la realizzazione nel sottosuolo, di parcheggi, posti auto, box.

Il 5% della superficie destinata a parcheggio dovrà essere riservata a spazi attrezzati per il posteggio di biciclette e ciclomotori.

B - Zone di uso pubblico nelle quali è prevista la realizzazione di parcheggi interrati su più livelli: GVI

E' prevista la realizzazione di parcheggi interrati su più livelli: il solaio di copertura a quota zero dovrà essere destinato a spazio pubblico secondo le indicazioni di piano.

2. Nelle zone G3 e GVI oltrechè nelle zone destinate alla viabilità, piazze ed attrezzature pubbliche (limitatamente ai piani interrati), è consentita la realizzazione di parcheggi in diritto di superficie secondo quanto previsto dalla L.122/1989 e successive modifiche.

3. Le zone G3 di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. L'attuazione del parcheggio interrato sottostante la previsione di verde pubblico attrezzato nell'area compresa tra via Carducci e la Passeggiata, avviene o con intervento edilizio diretto come OP per la realizzazione di 550 PA o con PA di iniziativa pubblica che può prevedere, a fronte della cessione gratuita delle superfici da destinare a parcheggio per un minimo di 400 posti auto su due piani, la localizzazione di una cubatura residenziale di 3.600 mc su via Carducci finalizzata al completamento del fronte edificato prospiciente la strada ed un ampliamento di 1000 mc per l'edificio d'angolo tra via Carducci e v.le di Porta S. Angelo.

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

Descrizione: **Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Borgo Bovio", Via Marche, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 111, particella 385 subalterno 139. Trattasi di posto auto scoperto realizzato a servizio dell'antistante fabbricato ad uso residenziale.

Superficie complessiva di circa: **12,00 mq**

Posto al piano: **terra**

L'edificio è stato costruito nel: **2000**

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Esterna materiale: **asfalto**  
condizioni: **buone**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	superficie netta	<b>12,00</b>	<b>1,00</b>	<b>12,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Posto auto scoperto**

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Parcheggi/Posti auto**

Valore di mercato min (€/mq): **300,00**

Valore di mercato max(€/mq): **400,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

**8.2 Fonti di informazione:**

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di

Terni e Perugia

- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

**8.3 Valutazione corpi:****Posto auto scoperto**Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	12,00	€ 350,00	€ 4.200,00

Valore Corpo	<b>€ 4.200,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 4.200,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 4.200,00</b>

Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	12,00	€ 4.200,00	€ 4.200,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 630,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 31,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.539,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 3.500,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**



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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 6**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 111 Particella: 385 Sub.: 139</b>

#### Unità immobiliare

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		111	385	139	1		C/6	4	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 22,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA MARCHE piano: T;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 07/05/2003 n. 608.1/2003 in atti dal 07/05/2003 (protocollo n. 39883) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000039883 del 07/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Marche

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 111

Particella: 385

Subalterno: 139

Compilata da:

Anibaldi Stefano

Iscritto all'albo:

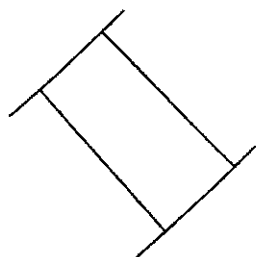
Geometri

Prov. Terni

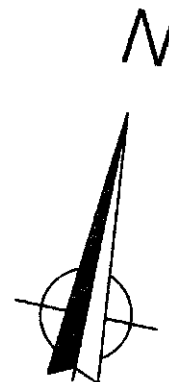
N. 716

Scheda n. 1

Scala 1:200



POSTO AUTO  
PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 111 - Particella: 385 - Subalterno: 139 >  
VIA MARCHE piano: T;

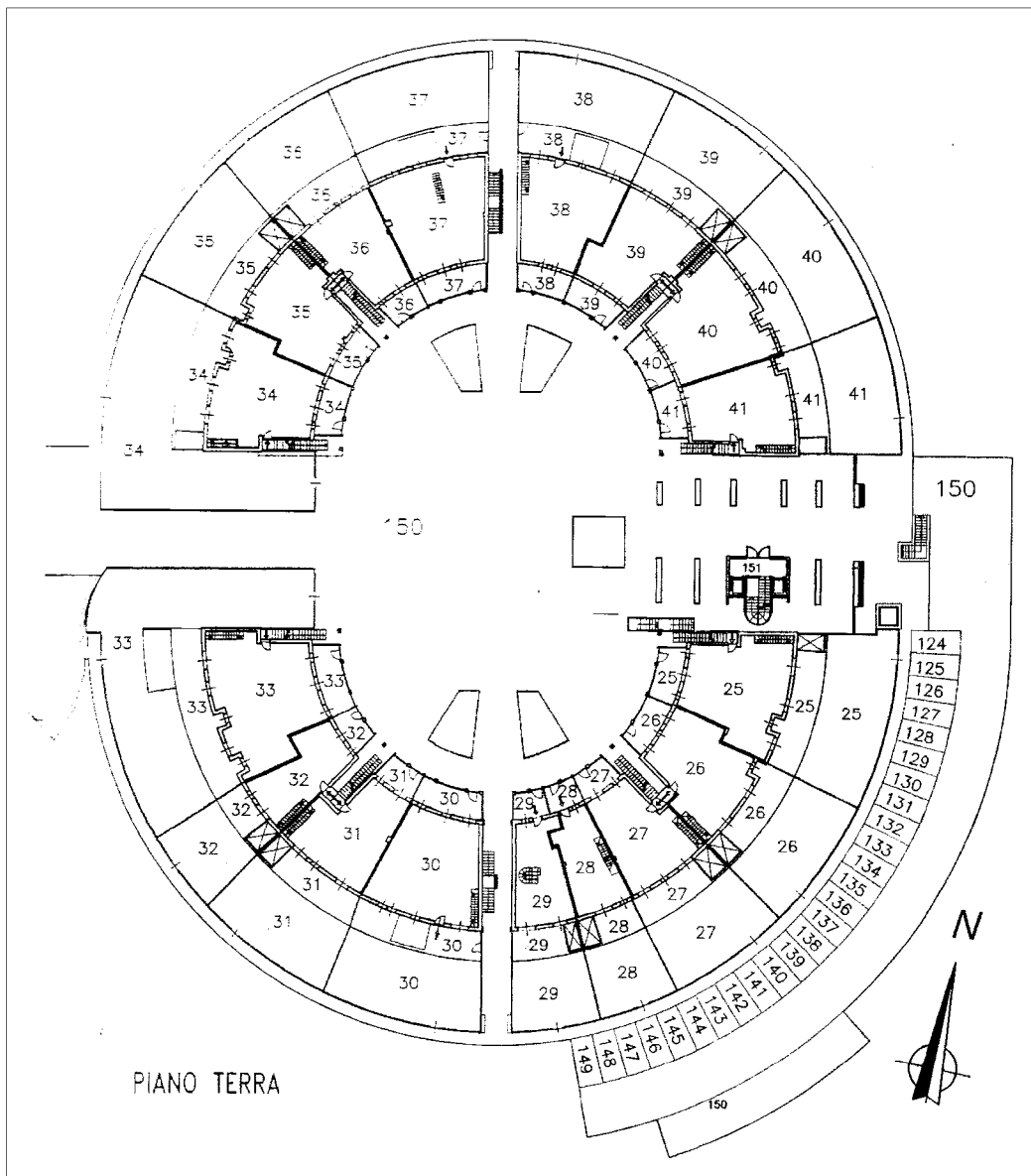
10 metri

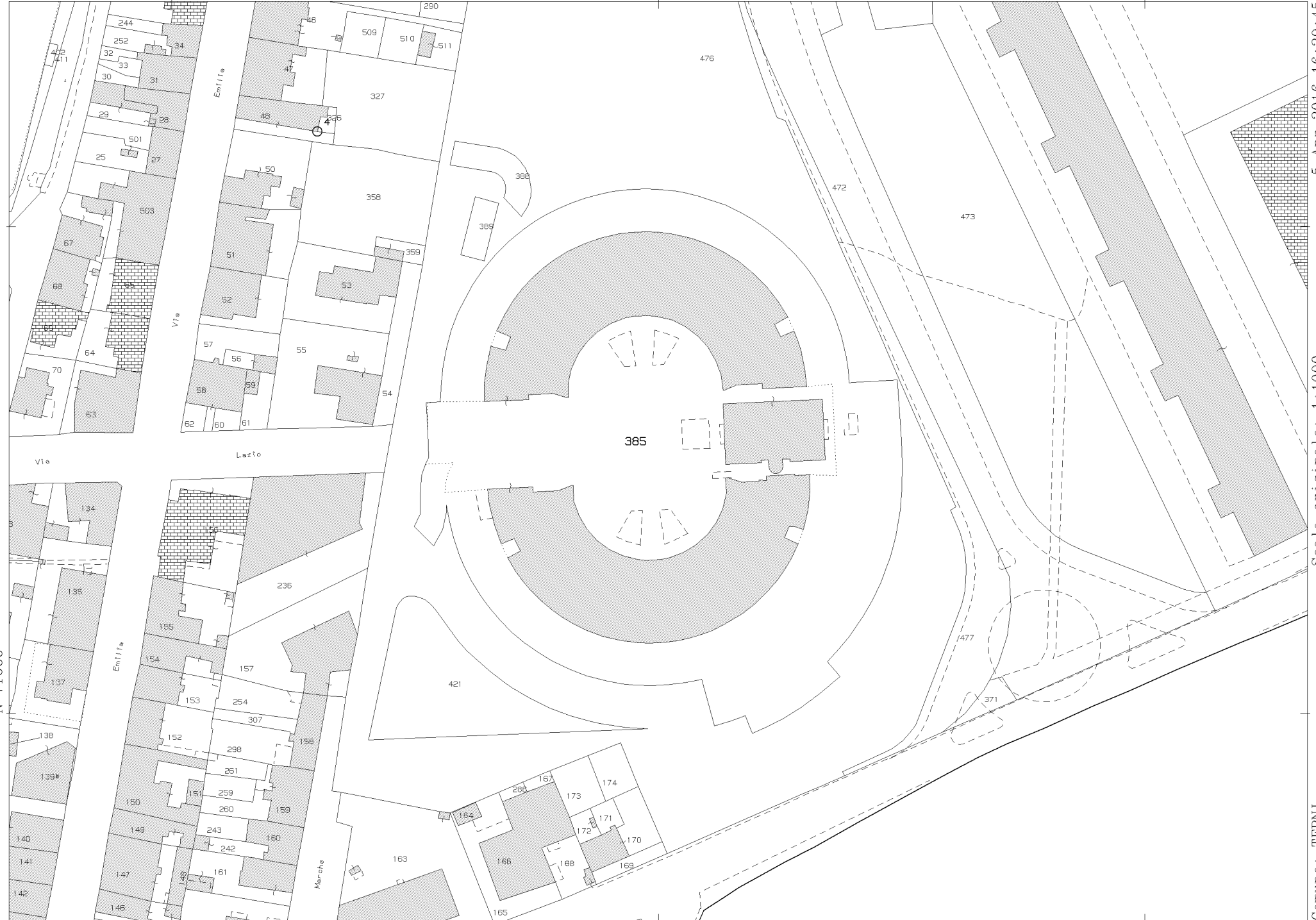
Ultima planimetria in atti

Ufficio Provinciale di Terni  
**CATASTO FABBRICATI**  
Agenzia del Territorio

Ultima planimetria in atti

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Bertoldi Simone	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Terni	N. 981
Comune di Terni	Sezione: Fogli : 111	Particella: 385	Prorogato n. 23/11/2011	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500





E=17100

1 Particella: 385

Comune: TERNI  
Foglio: 111  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:29:45  
Prot. n. T279932/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 6**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 2  
LOTTO N. 7**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 111 - particella 385 - subalterno 140 - piano T - categoria C/6 - classe 4, consistenza 12 mq - rendita € 22,31 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 3.500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Marche

Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche

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:** Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 111, particella 385, subalterno 140, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 22,31 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T163133 del 19/04/2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

E' presente condominio e i millesimi di proprietà generale sono pari a 0,463

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, strada condominiale

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 1,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 50 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- ◆ Convenzione edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni in data 22/07/1999 rep. n. 34588, trascritta a TERNI in data 17/08/1999 ai nn. R.G. 7972 R.P. 5404

**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 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Dott. Luciano CLERICO' in data 24/12/1999 n. Rep. 108158, iscritto a Terni in data 29/12/1999 ai nn. R.G. 12088 R.P. 2536.

Importo ipoteca: **£ 13.600.000.000,00** - Importo capitale: **£ 6.800.000.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	0,52 €
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	6,24 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	0,463
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1  
da ante ventennio al **02/06/1997**

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal **02/06/1997** ad **oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 02/06/1997 Rep. n. 88076, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/06/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 03/06/1997 ai nn. R.G. 4974 R.P. 3730

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 05/07/1999

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Aree destinate a parcheggio (G3 e GVI)

Norme di attuazione: 1. Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli e si suddividono in:

A - Zone destinate esclusivamente a parcheggio: G3

E' ammessa la realizzazione nel sottosuolo, di parcheggi, posti auto, box.

Il 5% della superficie destinata a parcheggio dovrà essere riservata a spazi attrezzati per il posteggio di biciclette e ciclomotori.

B - Zone di uso pubblico nelle quali è prevista la realizzazione di parcheggi interrati su più livelli: GVI

E' prevista la realizzazione di parcheggi interrati su più livelli: il solaio di copertura a quota zero dovrà essere destinato a spazio pubblico secondo le indicazioni di piano.

2. Nelle zone G3 e GVI oltrechè nelle zone destinate alla viabilità, piazze ed attrezzature pubbliche (limitatamente ai piani interrati), è consentita la realizzazione di parcheggi in diritto di superficie secondo quanto previsto dalla L.122/1989 e successive modifiche.

3. Le zone G3 di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. L'attuazione del parcheggio interrato sottostante la previsione di verde pubblico attrezzato nell'area compresa tra via Carducci e la Passeggiata, avviene o con intervento edilizio diretto come OP per la realizzazione di 550 PA o con PA di iniziativa pubblica che può prevedere, a fronte della cessione gratuita delle superfici da destinare a parcheggio per un minimo di 400 posti auto su due piani, la localizzazione di una cubatura residenziale di 3.600 mc su via Carducci finalizzata al completamento del fronte edificato prospiciente la strada ed un ampliamento di 1000 mc per l'edificio d'angolo tra via Carducci e v.le di Porta S.Angelo.

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

Descrizione: **Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Borgo Bovio", Via Marche, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 111, particella 385 subalterno 140. Trattasi di posto auto scoperto realizzato a servizio dell'antistante fabbricato ad uso residenziale.

Superficie complessiva di circa: **12,00 mq**

Posto al piano: **terra**

L'edificio è stato costruito nel: **2000**

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Esterna materiale: **asfalto**  
condizioni: **buone**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	superficie netta	<b>12,00</b>	<b>1,00</b>	<b>12,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Posto auto scoperto**

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Parcheggi/Posti auto**

Valore di mercato min (€/mq): **300,00**

Valore di mercato max(€/mq): **400,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

**8.2 Fonti di informazione:**

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di

Terni e Perugia

- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

**8.3 Valutazione corpi:****Posto auto scoperto**Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	12,00	€ 350,00	€ 4.200,00

Valore Corpo	<b>€ 4.200,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 4.200,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 4.200,00</b>

Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	12,00	€ 4.200,00	€ 4.200,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 630,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 31,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.539,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 3.500,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 7**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 111 Particella: 385 Sub.: 140</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>111</b>	<b>385</b>	<b>140</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>4</b>	<b>12 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 12 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 22,31</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA MARCHE piano: T;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 07/05/2003 n. 608.1/2003 in atti dal 07/05/2003 (protocollo n. 39883) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Dichiarazione protocollo n. 000039883 del 07/05/2003

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Marche

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 111

Particella: 385

Subalterno: 140

Compilata da:

Anibaldi Stefano

Iscritto all'albo:

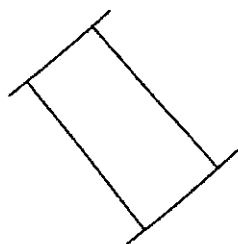
Geometri

Prov. Terni

N. 716

Scheda n. 1

Scala 1:200



**POSTO AUTO  
PIANO TERRA**



10 metri

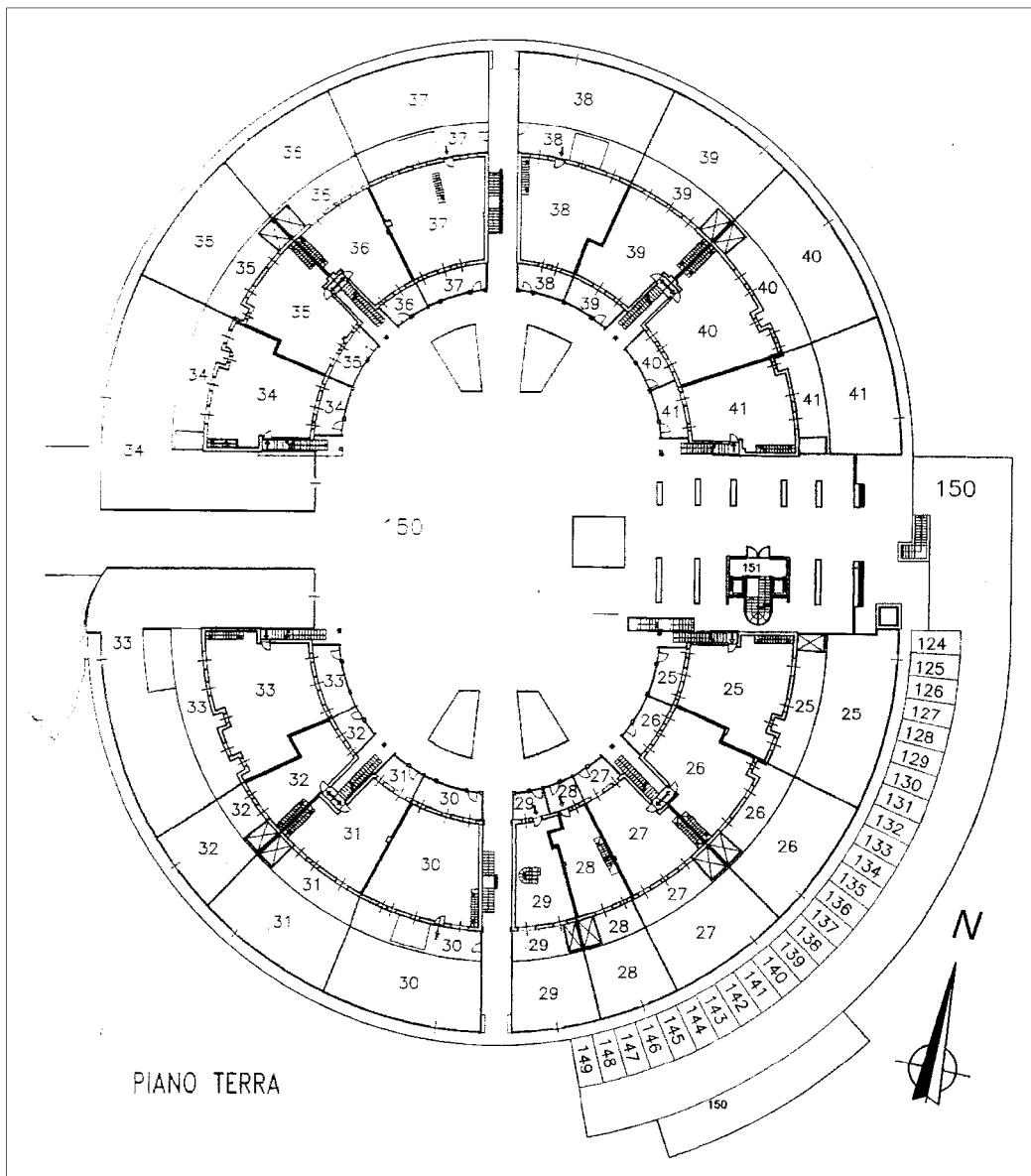
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 111 - Particella: 385 - Subalterno: 140 >  
VIA MARCHE piano: T;

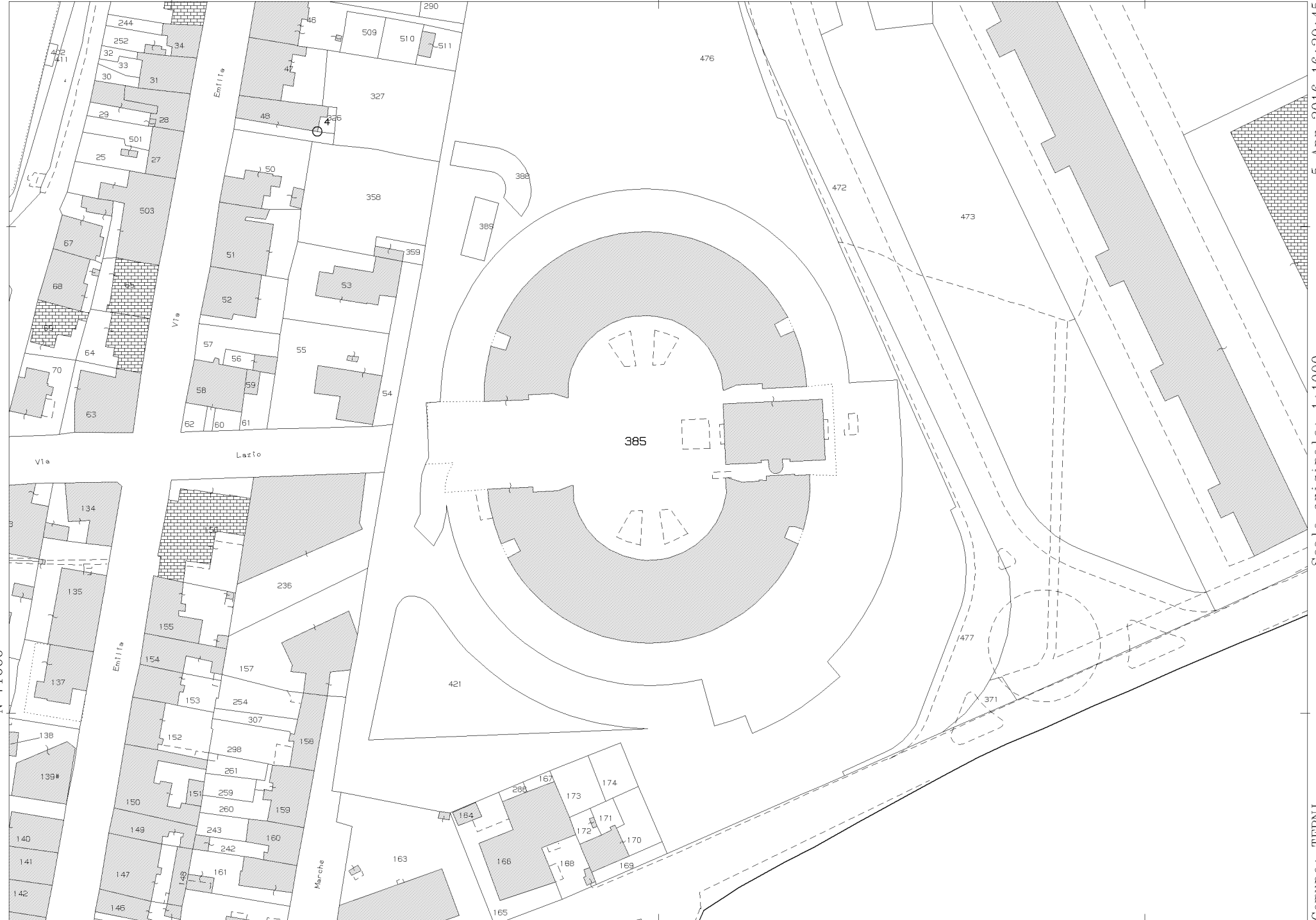
Ultima planimetria in atti

Ufficio Provinciale di Terni  
**CATASTO FABBRICATI**  
Agenzia del Territorio

Ultima planimetria in atti

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Bertoldi Simone	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Terni	N. 981
Comune di Terni	Sezione: Fogli : 111	Particella: 385	Prorogato n. 23/11/2011	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500





N=71600

E=17100

5-Apr-2016 16:29:45  
Prot. n. T279932/2016

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: TERNI  
Foglio: 111

1 Particella: 385

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 7**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 2  
LOTTO N. 8**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 111 - particella 385 - subalterno 141 - piano T - categoria C/6 - classe 4, consistenza 12 mq - rendita € 22,31 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 3.500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Marche

Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche

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:** Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 111, particella 385, subalterno 141, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 22,31 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T163362 del 19/04/2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

E' presente condominio e i millesimi di proprietà generale sono pari a 0,463

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, strada condominiale

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 1,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 50 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- ◆ Convenzione edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni in data 22/07/1999 rep. n. 34588, trascritta a TERNI in data 17/08/1999 ai nn. R.G. 7972 R.P. 5404

**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 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Dott. Luciano CLERICO' in data 24/12/1999 n. Rep. 108158, iscritto a Terni in data 29/12/1999 ai nn. R.G. 12088 R.P. 2536.

Importo ipoteca: **£ 13.600.000.000,00** - Importo capitale: **£ 6.800.000.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

<b>Spese di gestione condominiale:</b>	0,52 €
<b>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</b>	6,24 €
<b>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</b>	Nessuna
<b>Millesimi di proprietà:</b>	0,463
<b>Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:</b>	Non Specificato
<b>Attestazione Prestazione Energetica:</b>	Non presente
<b>Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificato
<b>Note Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificate
<b>Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:</b>	Non specificato
<b>Avvertenze ulteriori:</b>	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1  
da ante ventennio al **02/06/1997**

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal **02/06/1997** ad **oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 02/06/1997 Rep. n. 88076, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/06/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 03/06/1997 ai nn. R.G. 4974 R.P. 3730

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 05/07/1999

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Aree destinate a parcheggio (G3 e GVI)

Norme di attuazione: 1. Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli e si suddividono in:

A - Zone destinate esclusivamente a parcheggio: G3

E' ammessa la realizzazione nel sottosuolo, di parcheggi, posti auto, box.

Il 5% della superficie destinata a parcheggio dovrà essere riservata a spazi attrezzati per il posteggio di biciclette e ciclomotori.

B - Zone di uso pubblico nelle quali è prevista la realizzazione di parcheggi interrati su più livelli: GVI

E' prevista la realizzazione di parcheggi interrati su più livelli: il solaio di copertura a quota zero dovrà essere destinato a spazio pubblico secondo le indicazioni di piano.

2. Nelle zone G3 e GVI oltrechè nelle zone destinate alla viabilità, piazze ed attrezzature pubbliche (limitatamente ai piani interrati), è consentita la realizzazione di parcheggi in diritto di superficie secondo quanto previsto dalla L.122/1989 e successive modifiche.

3. Le zone G3 di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. L'attuazione del parcheggio interrato sottostante la previsione di verde pubblico attrezzato nell'area compresa tra via Carducci e la Passeggiata, avviene o con intervento edilizio diretto come OP per la realizzazione di 550 PA o con PA di iniziativa pubblica che può prevedere, a fronte della cessione gratuita delle superfici da destinare a parcheggio per un minimo di 400 posti auto su due piani, la localizzazione di una cubatura residenziale di 3.600 mc su via Carducci finalizzata al completamento del fronte edificato prospiciente la strada ed un ampliamento di 1000 mc per l'edificio d'angolo tra via Carducci e v.le di Porta S.Angelo.

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

Descrizione: **Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Borgo Bovio", Via Marche, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 111, particella 385 subalterno 141. Trattasi di posto auto scoperto realizzato a servizio dell'antistante fabbricato ad uso residenziale.

Superficie complessiva di circa: **12,00 mq**

Posto al piano: **terra**

L'edificio è stato costruito nel: **2000**

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Esterna materiale: **asfalto**  
condizioni: **buone**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	superficie netta	<b>12,00</b>	<b>1,00</b>	<b>12,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Posto auto scoperto**

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Parcheggi/Posti auto**

Valore di mercato min (€/mq): **300,00**

Valore di mercato max(€/mq): **400,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

**8.2 Fonti di informazione:**

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di

Terni e Perugia

- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

**8.3 Valutazione corpi:****Posto auto scoperto**Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	12,00	€ 350,00	€ 4.200,00

Valore Corpo	<b>€ 4.200,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 4.200,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 4.200,00</b>

Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	12,00	€ 4.200,00	€ 4.200,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 630,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 31,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.539,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 3.500,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 8**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 111 Particella: 385 Sub.: 141</b>

#### Unità immobiliare

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		111	385	141	1		C/6	4	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 22,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA MARCHE piano: T;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 07/05/2003 n. 608.1/2003 in atti dal 07/05/2003 (protocollo n. 39883) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Dichiarazione protocollo n. 000039883 del 07/05/2003

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Marche

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 111

Particella: 385

Subalterno: 141

Compilata da:

Anibaldi Stefano

Iscritto all'albo:

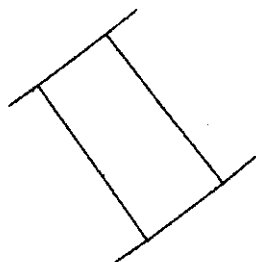
Geometri

Prov. Terni

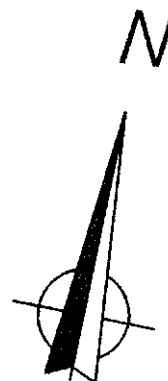
N. 716

Scheda n. 1

Scala 1:200



POSTO AUTO  
PIANO TERRA

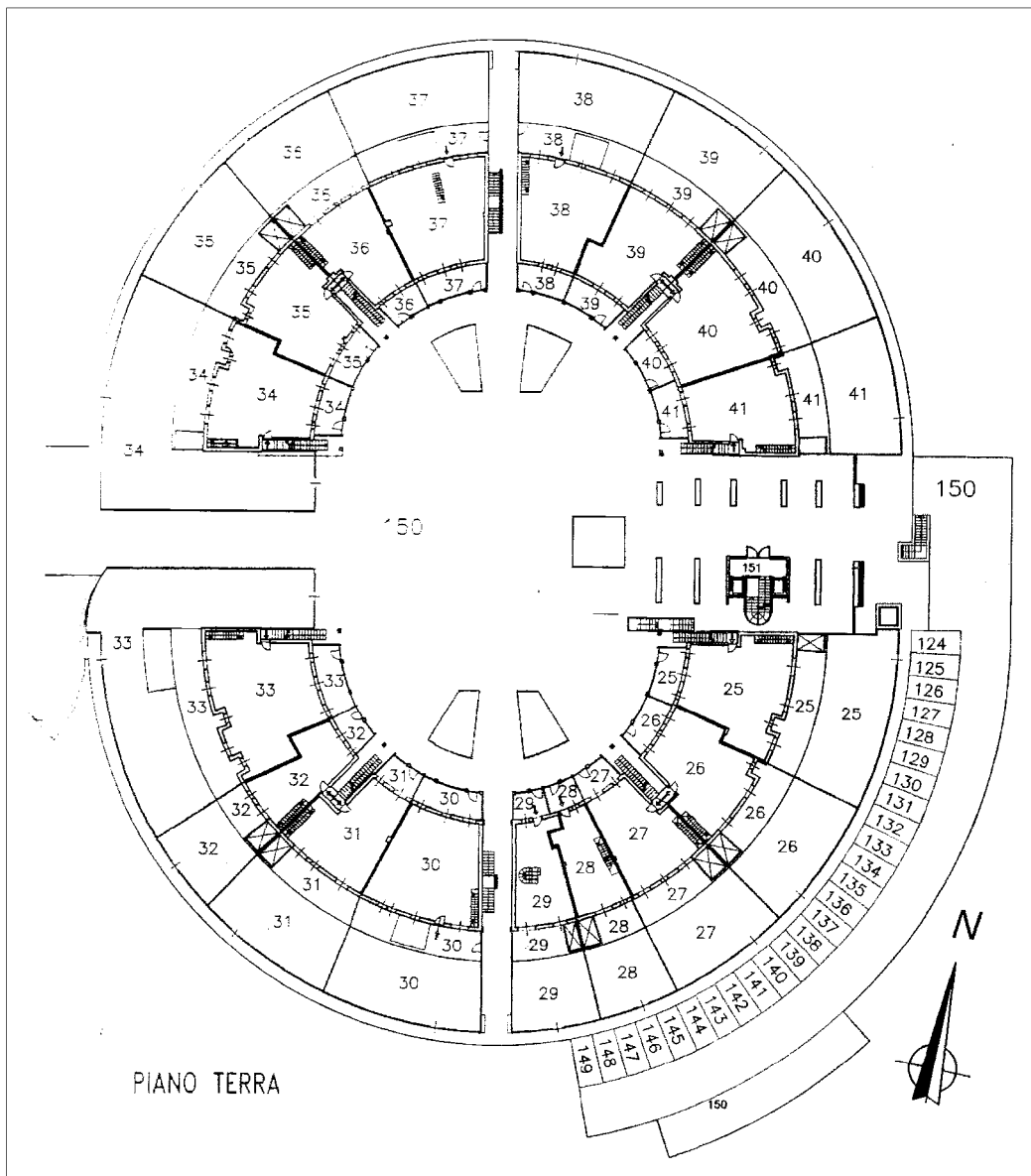


10 metri

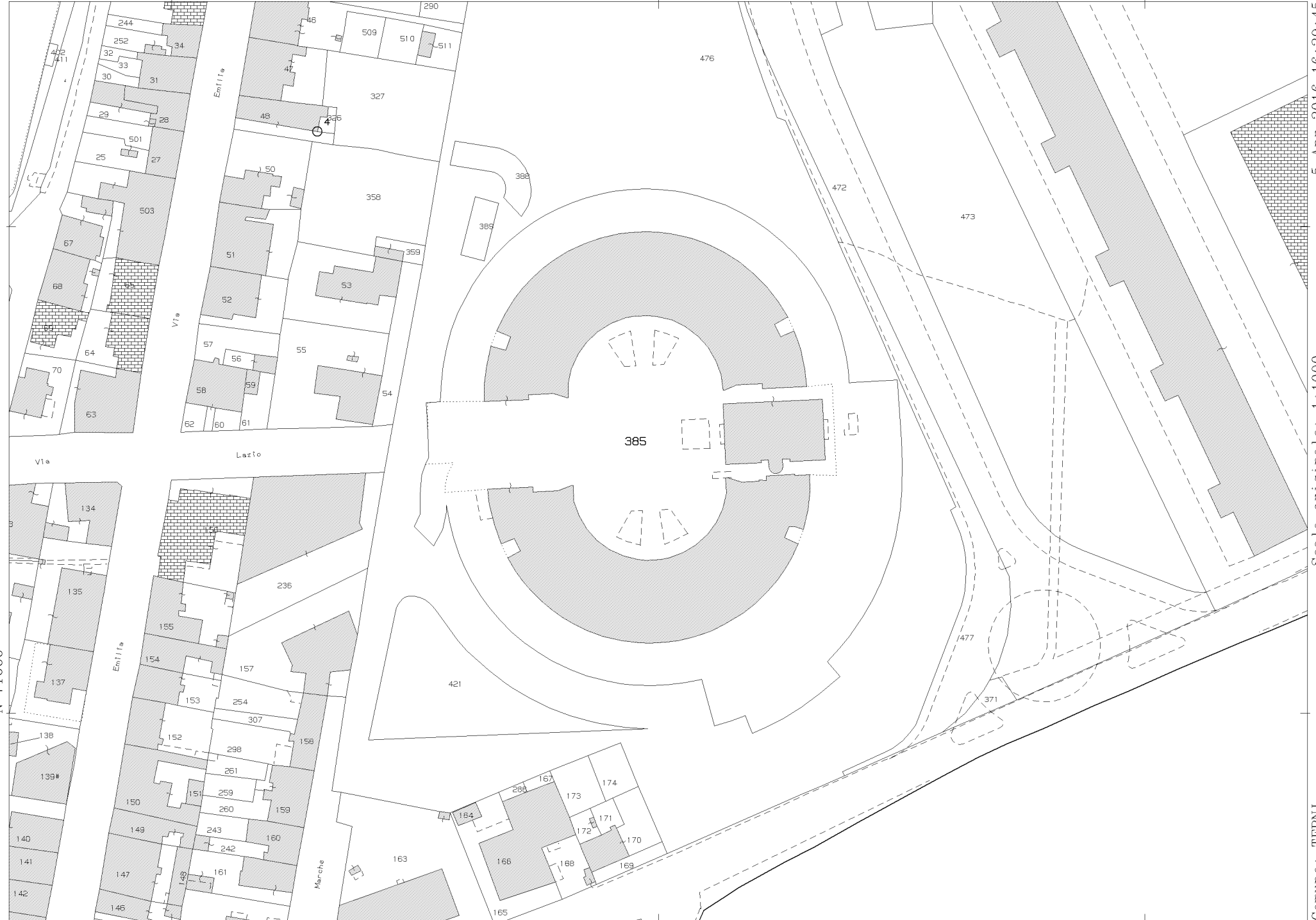
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 111 - Particella: 385 - Subalterno: 141 >  
VIA MARCHE piano: T;

Ultima planimetria in atti

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Bertoldi Simone	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Terni	N. 981
Comune di Terni	Sezione: Fogli : 111	Particella: 385	Prorogato n. 23/11/2011	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500







N=71600

E=17100

5-Apr-2016 16:29:45  
Prot. n. T279932/2016

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: TERNI  
Foglio: 111

1 Particella: 385

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 8**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 2  
LOTTO N. 9**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 111 - particella 385 - subalterno 142 - piano T - categoria C/6 - classe 4, consistenza 12 mq - rendita € 22,31 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 3.500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Marche

Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche

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:** Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR), ;**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 111, particella 385, subalterno 142, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 22,31 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T163897 del 19/04/2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

E' presente condominio e i millesimi di proprietà generale sono pari a 0,463

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, strada condominiale

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 1,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 50 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- ◆ Convenzione edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni in data 22/07/1999 rep. n. 34588, trascritta a TERNI in data 17/08/1999 ai nn. R.G. 7972 R.P. 5404

**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 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Dott. Luciano CLERICO' in data 24/12/1999 n. Rep. 108158, iscritto a Terni in data 29/12/1999 ai nn. R.G. 12088 R.P. 2536.

Importo ipoteca: **£ 13.600.000.000,00** - Importo capitale: **£ 6.800.000.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	0,52 €
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	6,24 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	0,463
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1  
da ante ventennio al **02/06/1997**

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal **02/06/1997** ad **oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 02/06/1997 Rep. n. 88076, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/06/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 03/06/1997 ai nn. R.G. 4974 R.P. 3730

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 05/07/1999

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Aree destinate a parcheggio (G3 e GVI)

Norme di attuazione: 1. Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli e si suddividono in:

A - Zone destinate esclusivamente a parcheggio: G3

E' ammessa la realizzazione nel sottosuolo, di parcheggi, posti auto, box.

Il 5% della superficie destinata a parcheggio dovrà essere riservata a spazi attrezzati per il posteggio di biciclette e ciclomotori.

B - Zone di uso pubblico nelle quali è prevista la realizzazione di parcheggi interrati su più livelli: GVI

E' prevista la realizzazione di parcheggi interrati su più livelli: il solaio di copertura a quota zero dovrà essere destinato a spazio pubblico secondo le indicazioni di piano.

2. Nelle zone G3 e GVI oltrechè nelle zone destinate alla viabilità, piazze ed attrezzature pubbliche (limitatamente ai piani interrati), è consentita la realizzazione di parcheggi in diritto di superficie secondo quanto previsto dalla L.122/1989 e successive modifiche.

3. Le zone G3 di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. L'attuazione del parcheggio interrato sottostante la previsione di verde pubblico attrezzato nell'area compresa tra via Carducci e la Passeggiata, avviene o con intervento edilizio diretto come OP per la realizzazione di 550 PA o con PA di iniziativa pubblica che può prevedere, a fronte della cessione gratuita delle superfici da destinare a parcheggio per un minimo di 400 posti auto su due piani, la localizzazione di una cubatura residenziale di 3.600 mc su via Carducci finalizzata al completamento del fronte edificato prospiciente la strada ed un ampliamento di 1000 mc per l'edificio d'angolo tra via Carducci e v.le di Porta S.Angelo.



Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

Descrizione: **Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Borgo Bovio", Via Marche, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 111, particella 385 subalterno 142. Trattasi di posto auto scoperto realizzato a servizio dell'antistante fabbricato ad uso residenziale.

Superficie complessiva di circa: **12,00 mq**

Posto al piano: **terra**

L'edificio è stato costruito nel: **2000**

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Esterna materiale: **asfalto**  
condizioni: **buone**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	superficie netta	<b>12,00</b>	<b>1,00</b>	<b>12,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Posto auto scoperto**

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Parcheggi/Posti auto**

Valore di mercato min (€/mq): **300,00**

Valore di mercato max(€/mq): **400,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

**8.2 Fonti di informazione:**

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di

Terni e Perugia

- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

**8.3 Valutazione corpi:****Posto auto scoperto**Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	12,00	€ 350,00	€ 4.200,00

Valore Corpo	<b>€ 4.200,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 4.200,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 4.200,00</b>

Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	12,00	€ 4.200,00	€ 4.200,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 630,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 31,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.539,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 3.500,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 9**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 111 Particella: 385 Sub.: 142</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>111</b>	<b>385</b>	<b>142</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>4</b>	<b>12 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 12 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 22,31</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA MARCHE piano: T;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 07/05/2003 n. 608.1/2003 in atti dal 07/05/2003 (protocollo n. 39883) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Dichiarazione protocollo n. 000039883 del 07/05/2003

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Marche

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 111

Particella: 385

Subalterno: 142

Compilata da:

Anibaldi Stefano

Iscritto all'albo:

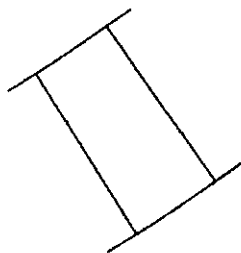
Geometri

Prov. Terni

N. 716

Scheda n. 1

Scala 1:200



POSTO AUTO  
PIANO TERRA



10 metri

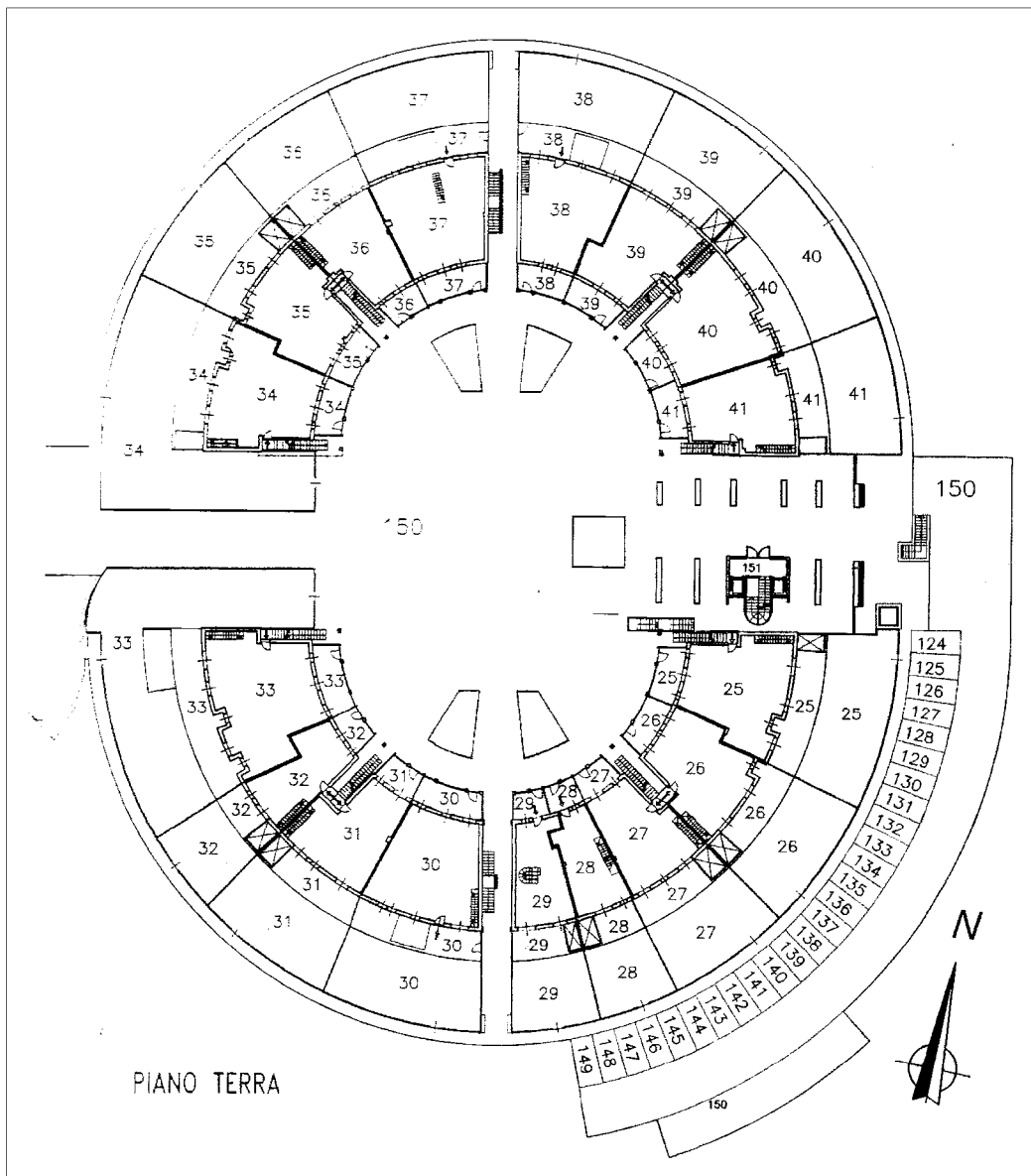
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 111 - Particella: 385 - Subalterno: 142 >  
VIA MARCHE piano: T;

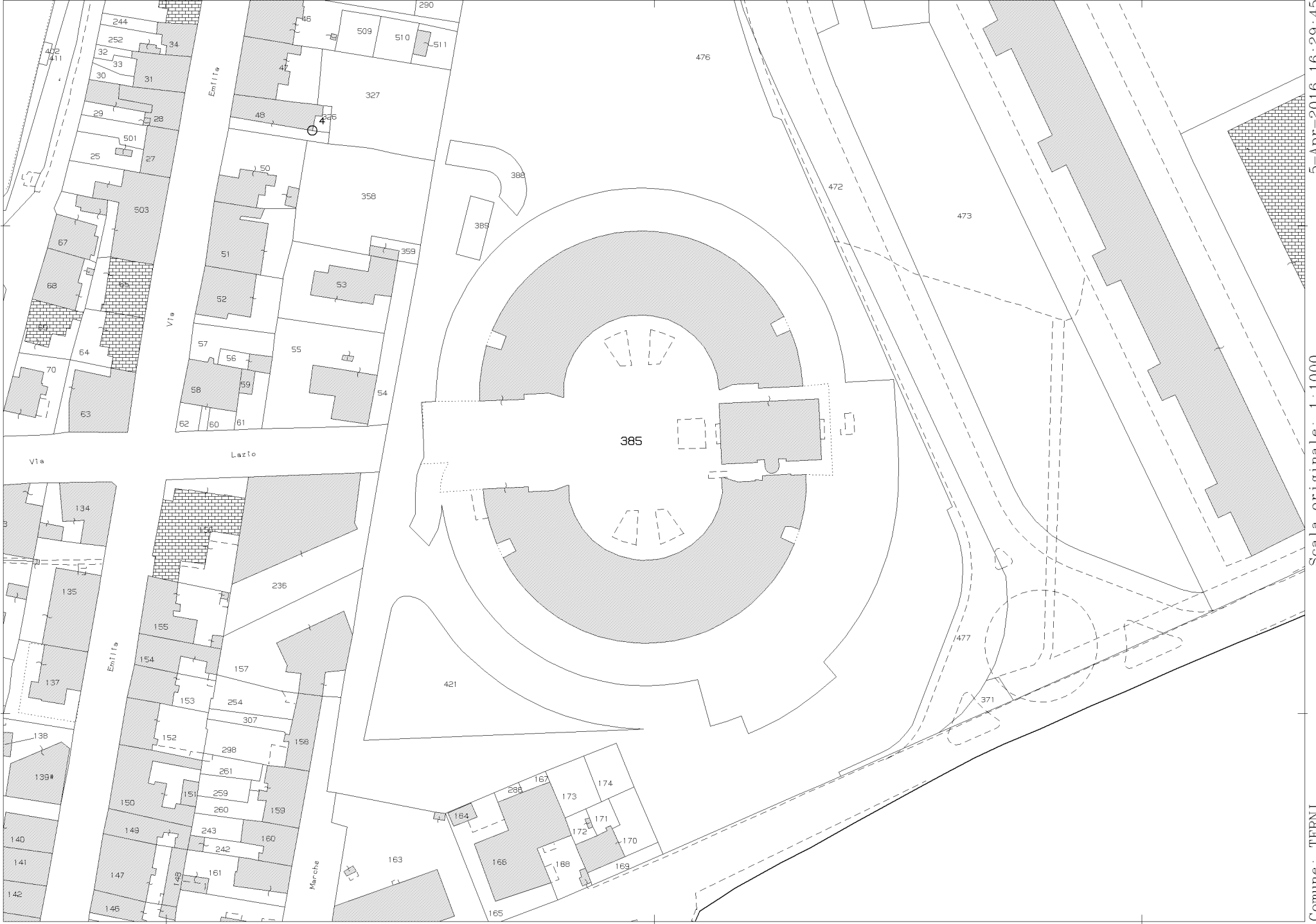
Ultima planimetria in atti

Ufficio Provinciale di Terni  
**CATASTO FABBRICATI**  
Agenzia del Territorio

Ultima planimetria in atti

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Bertoldi Simone	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Terni	N. 961
Comune di Terni	Sezione: Fogli : 111	Particella: 385	Prorogato n. 23/11/2011	del
Dimostrazione grafica dei subalberi			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500





E=17100

1 Particella: 385

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 9**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---



# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**IMMOBILIARE**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 10**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 111 - particella 385 - subalterno 143 - piano T - categoria C/6 - classe 4, consistenza 12 mq - rendita € 22,31 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 3.500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Marche

Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche

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:** Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 111, particella 385, subalterno 143, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 22,31 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T164102 del 19/04/2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

E' presente condominio e i millesimi di proprietà generale sono pari a 0,463

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, strada condominiale

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 1,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 50 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- ◆ Convenzione edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni in data 22/07/1999 rep. n. 34588, trascritta a TERNI in data 17/08/1999 ai nn. R.G. 7972 R.P. 5404

**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 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Dott. Luciano CLERICO' in data 24/12/1999 n. Rep. 108158, iscritto a Terni in data 29/12/1999 ai nn. R.G. 12088 R.P. 2536.

Importo ipoteca: **£ 13.600.000.000,00** - Importo capitale: **£ 6.800.000.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

<b>Spese di gestione condominiale:</b>	0,52 €
<b>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</b>	6,24 €
<b>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</b>	Nessuna
<b>Millesimi di proprietà:</b>	0,463
<b>Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:</b>	Non Specificato
<b>Attestazione Prestazione Energetica:</b>	Non presente
<b>Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificato
<b>Note Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificate
<b>Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:</b>	Non specificato
<b>Avvertenze ulteriori:</b>	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1  
da ante ventennio al **02/06/1997**

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal **02/06/1997** ad **oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 02/06/1997 Rep. n. 88076, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/06/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 03/06/1997 ai nn. R.G. 4974 R.P. 3730

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 05/07/1999

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Aree destinate a parcheggio (G3 e GVI)

Norme di attuazione: 1. Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli e si suddividono in:

A - Zone destinate esclusivamente a parcheggio: G3

E' ammessa la realizzazione nel sottosuolo, di parcheggi, posti auto, box.

Il 5% della superficie destinata a parcheggio dovrà essere riservata a spazi attrezzati per il posteggio di biciclette e ciclomotori.

B - Zone di uso pubblico nelle quali è prevista la realizzazione di parcheggi interrati su più livelli: GVI

E' prevista la realizzazione di parcheggi interrati su più livelli: il solaio di copertura a quota zero dovrà essere destinato a spazio pubblico secondo le indicazioni di piano.

2. Nelle zone G3 e GVI oltrechè nelle zone destinate alla viabilità, piazze ed attrezzature pubbliche (limitatamente ai piani interrati), è consentita la realizzazione di parcheggi in diritto di superficie secondo quanto previsto dalla L.122/1989 e successive modifiche.

3. Le zone G3 di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. L'attuazione del parcheggio interrato sottostante la previsione di verde pubblico attrezzato nell'area compresa tra via Carducci e la Passeggiata, avviene o con intervento edilizio diretto come OP per la realizzazione di 550 PA o con PA di iniziativa pubblica che può prevedere, a fronte della cessione gratuita delle superfici da destinare a parcheggio per un minimo di 400 posti auto su due piani, la localizzazione di una cubatura residenziale di 3.600 mc su via Carducci finalizzata al completamento del fronte edificato prospiciente la strada ed un ampliamento di 1000 mc per l'edificio d'angolo tra via Carducci e v.le di Porta S.Angelo.

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

Descrizione: **Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Borgo Bovio", Via Marche, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 111, particella 385 subalterno 143. Trattasi di posto auto scoperto realizzato a servizio dell'antistante fabbricato ad uso residenziale.

Superficie complessiva di circa: **12,00 mq**

Posto al piano: **terra**

L'edificio è stato costruito nel: **2000**

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Esterna materiale: **asfalto**  
condizioni: **buone**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	superficie netta	<b>12,00</b>	<b>1,00</b>	<b>12,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Posto auto scoperto**

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Parcheggi/Posti auto**

Valore di mercato min (€/mq): **300,00**

Valore di mercato max(€/mq): **400,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

**8.2 Fonti di informazione:**

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di

Terni e Perugia

- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

**8.3 Valutazione corpi:****Posto auto scoperto**Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	12,00	€ 350,00	€ 4.200,00

Valore Corpo	<b>€ 4.200,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 4.200,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 4.200,00</b>

Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	12,00	€ 4.200,00	€ 4.200,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 630,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 31,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.539,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 3.500,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**



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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 10**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 111 Particella: 385 Sub.: 143</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>111</b>	<b>385</b>	<b>143</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>4</b>	<b>12 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 12 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 22,31</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA MARCHE piano: T;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 07/05/2003 n. 608.1/2003 in atti dal 07/05/2003 (protocollo n. 39883) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Dichiarazione protocollo n. 000039883 del 07/05/2003

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Marche

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 111

Particella: 385

Subalterno: 143

Compilata da:

Anibaldi Stefano

Iscritto all'albo:

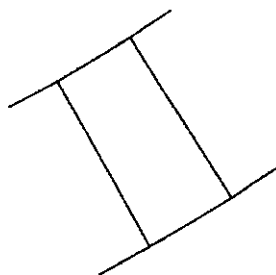
Geometri

Prov. Terni

N. 716

Scheda n. 1

Scala 1:200



POSTO AUTO

PIANO TERRA

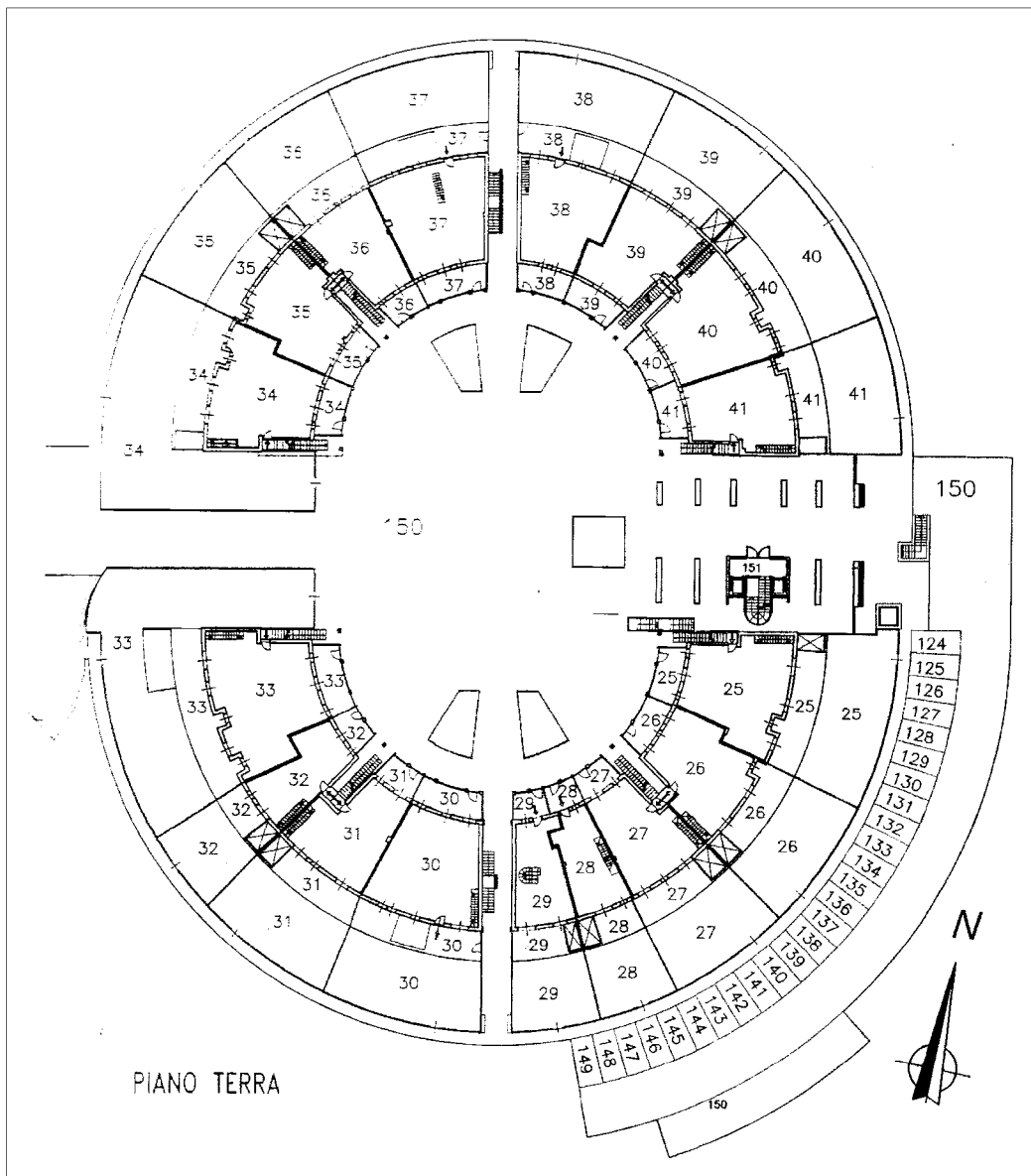


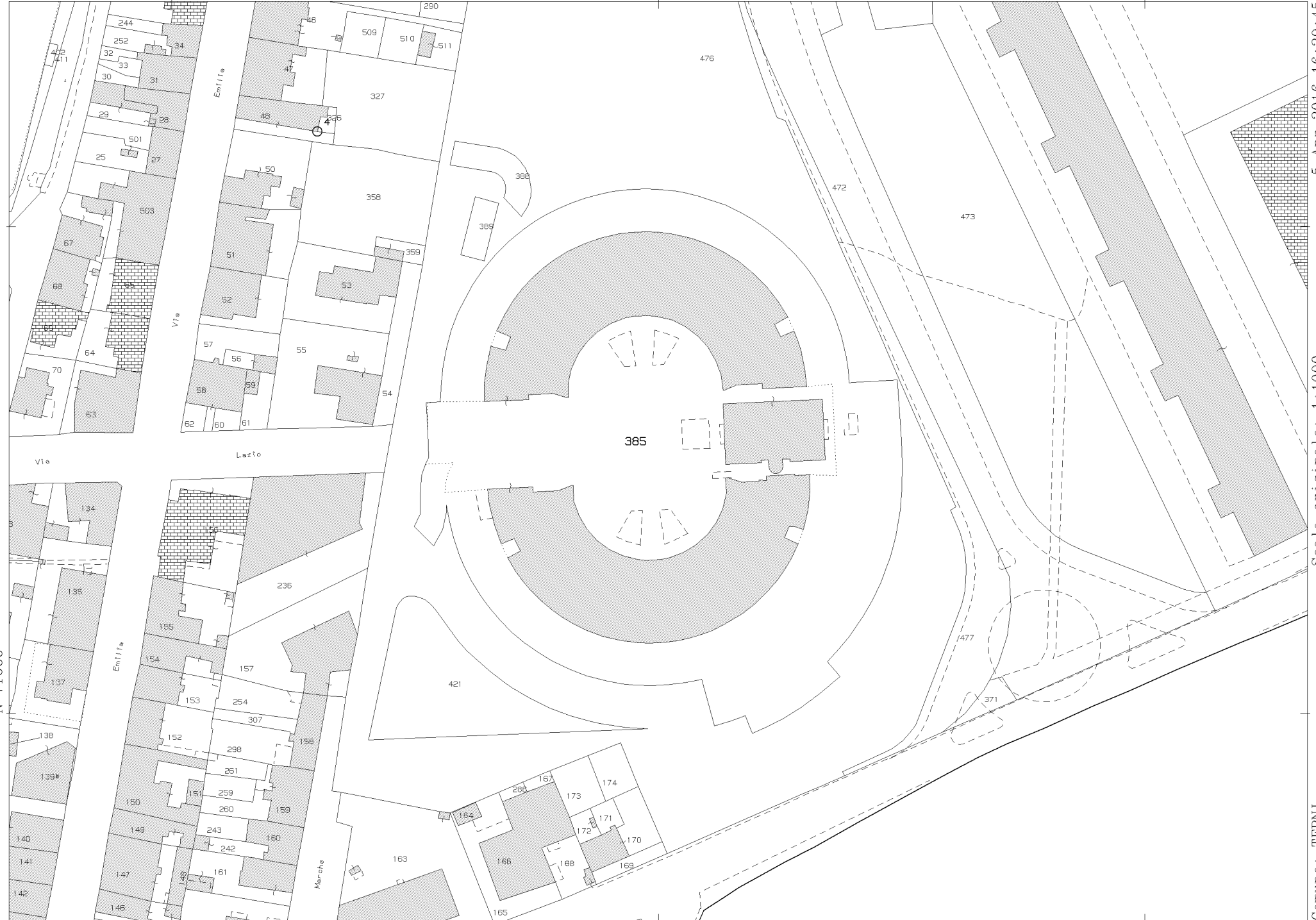
10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 111 - Particella: 385 - Subalterno: 143 >  
VIA MARCHE piano: T;

Ultima planimetria in atti

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Bertoldi Simone	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Terni	N. 961
Comune di Terni	Sezione: Fogli : 111	Particella: 385	Prorogato n. 23/11/2011	del
Dimostrazione grafica dei subalberi			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500





N=71600

E=17100

Comune: TERNI  
Foglio: 111  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:29:45  
Prot. n. T279932/2016

1 Particella: 385

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 10**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro: **SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA TERNI CASA DUE**

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 2  
LOTTO N. 11**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 111 - particella 385 - subalterno 144 - piano T - categoria C/6 - classe 4, consistenza 12 mq - rendita € 22,31 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 3.500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Marche

Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche

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:** Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**Quota e tipologia del diritto:**

- Piena proprietà per la quota di 1/1 di SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA TERNI CASA DUE, C.F. 00454150558, domiciliata a Terni (TR), Via Donatori di Organi, 14/A;

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- COOP. EDILIZIA TERNI CASA DUE A RL, C.F. 00454150558, proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 111, particella 385, subalterno 144, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 22,31 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T164282 del 19/04/2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

E' presente condominio e i millesimi di proprietà generale sono pari a 0,463

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, strada condominiale

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 1,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 50 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- ◆ Convenzione edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni in data 22/07/1999 rep. n. 34588, trascritta a TERNI in data 17/08/1999 ai nn. R.G. 7972 R.P. 5404

**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 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro **SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA TERNI CASA DUE** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Dott. Luciano CLERICO' in data 24/12/1999 n. Rep. 108158, iscritto a Terni in data 29/12/1999 ai nn. R.G. 12088 R.P. 2536.

Importo ipoteca: **£ 13.600.000.000,00** - Importo capitale: **£ 6.800.000.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro **SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA TERNI CASA DUE** derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro **SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA TERNI CASA DUE** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro **SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA TERNI CASA DUE** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	0,52 €
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	6,24 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	0,463
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1  
da **ante ventennio** al **02/06/1997**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA TERNI CASA DUE, proprietà 1/1  
dal **02/06/1997** ad **oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 02/06/1997 Rep. n. 88076, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/06/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 03/06/1997 ai nn. R.G. 4974 R.P. 3730

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA TERNI CASA DUE,

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 05/07/1999

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Aree destinate a parcheggio (G3 e GVI)

Norme di attuazione: 1. Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli e si suddividono in:

A - Zone destinate esclusivamente a parcheggio: G3

E' ammessa la realizzazione nel sottosuolo, di parcheggi, posti auto, box. Il 5% della superficie destinata a parcheggio dovrà essere riservata a spazi attrezzati per il posteggio di biciclette e ciclomotori.

B - Zone di uso pubblico nelle quali è prevista la realizzazione di parcheggi interrati su più livelli: GVI

E' prevista la realizzazione di parcheggi interrati su più livelli: il solaio di copertura a quota zero dovrà essere destinato a spazio pubblico secondo le indicazioni di piano.

2. Nelle zone G3 e GVI oltrechè nelle zone destinate alla viabilità, piazze ed attrezzature pubbliche (limitatamente ai piani interrati), è consentita la realizzazione di parcheggi in diritto di superficie secondo quanto previsto dalla L.122/1989 e successive modifiche.

3. Le zone G3 di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. L'attuazione del parcheggio interrato sottostante la previsione di verde pubblico attrezzato nell'area compresa tra via Carducci e la Passeggiata, avviene o con intervento edilizio diretto come OP per la realizzazione di 550 PA o con PA di iniziativa pubblica che può prevedere, a fronte della cessione gratuita delle superfici da destinare a parcheggio per un minimo di 400 posti auto su due piani, la localizzazione di una cubatura residenziale di 3.600 mc su via Carducci finalizzata al completamento del fronte edificato prospiciente la strada ed un ampliamento di 1000 mc per l'edificio d'angolo tra via Carducci e v.le di Porta S.Angelo.

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

Descrizione: **Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Borgo Bovio", Via Marche, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 111, particella 385 subalterno 144. Trattasi di posto auto scoperto realizzato a servizio dell'antistante fabbricato ad uso residenziale.

Superficie complessiva di circa: **12,00 mq**

Posto al piano: **terra**

L'edificio è stato costruito nel: **2000**

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Esterna materiale: **asfalto**  
condizioni: **buone**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	superficie netta	<b>12,00</b>	<b>1,00</b>	<b>12,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Posto auto scoperto**

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Parcheggi/Posti auto**

Valore di mercato min (€/mq): **300,00**

Valore di mercato max(€/mq): **400,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

**8.2 Fonti di informazione:**

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di

Terni e Perugia

- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

**8.3 Valutazione corpi:****Posto auto scoperto**Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	12,00	€ 350,00	€ 4.200,00

Valore Corpo	<b>€ 4.200,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 4.200,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 4.200,00</b>

Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	12,00	€ 4.200,00	€ 4.200,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 630,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 31,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.539,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 3.500,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 11**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 111 Particella: 385 Sub.: 144</b>

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>111</b>	<b>385</b>	<b>144</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>4</b>	<b>12 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 12 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 22,31</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA MARCHE piano: T;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 07/05/2003 n. 608.1/2003 in atti dal 07/05/2003 (protocollo n. 39883) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Dichiarazione protocollo n. 000039883 del 07/05/2003

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Marche

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 111

Particella: 385

Subalterno: 144

Compilata da:

Anibaldi Stefano

Iscritto all'albo:

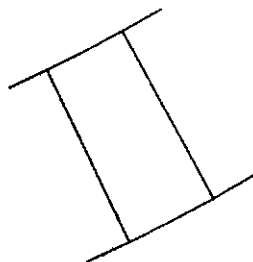
Geometri

Prov. Terni

N. 716

Scheda n. 1

Scala 1:200



POSTO AUTO  
PIANO TERRA



10 metri

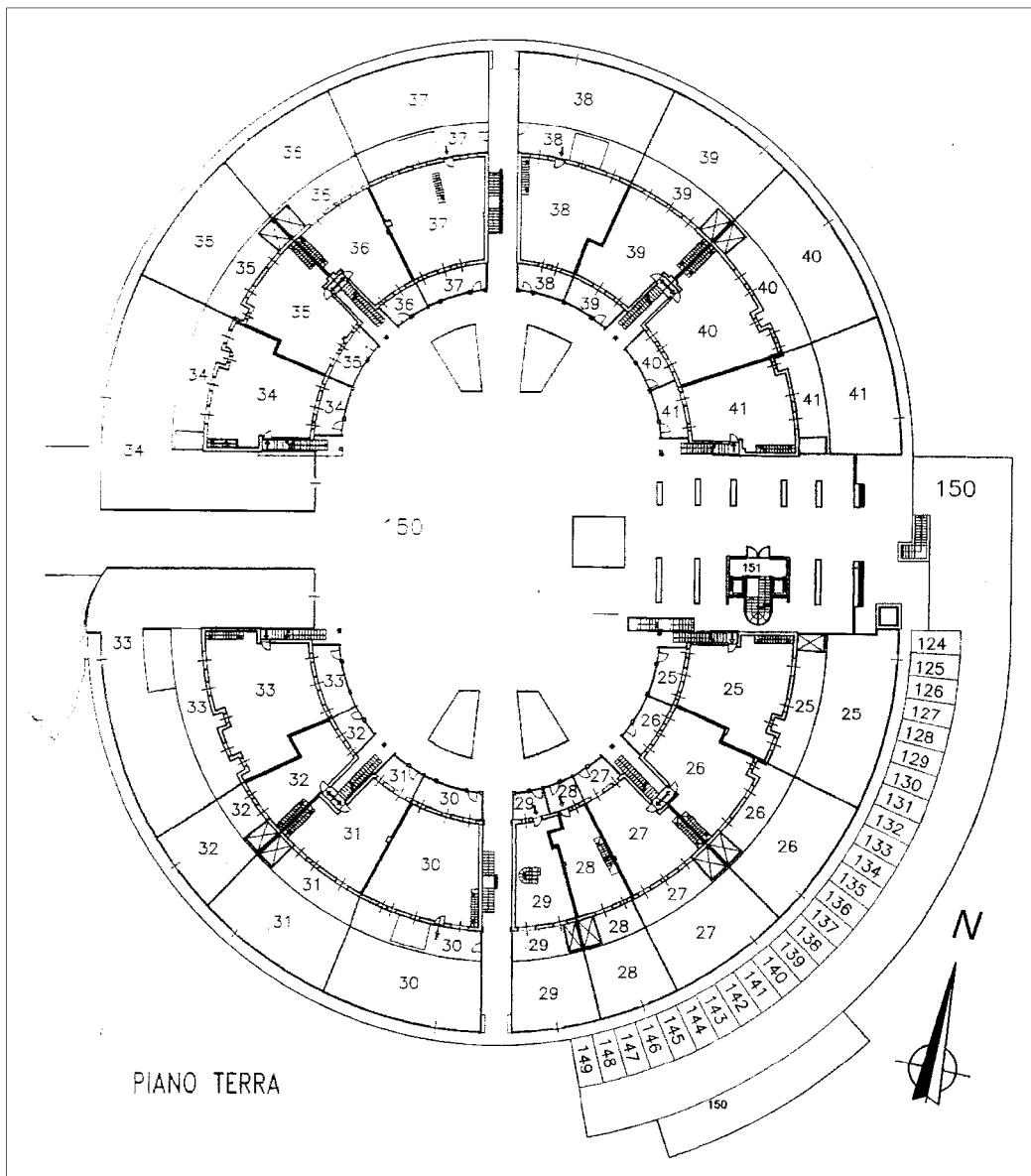
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 111 - Particella: 385 - Subalterno: 144 >  
VIA MARCHE piano: T;

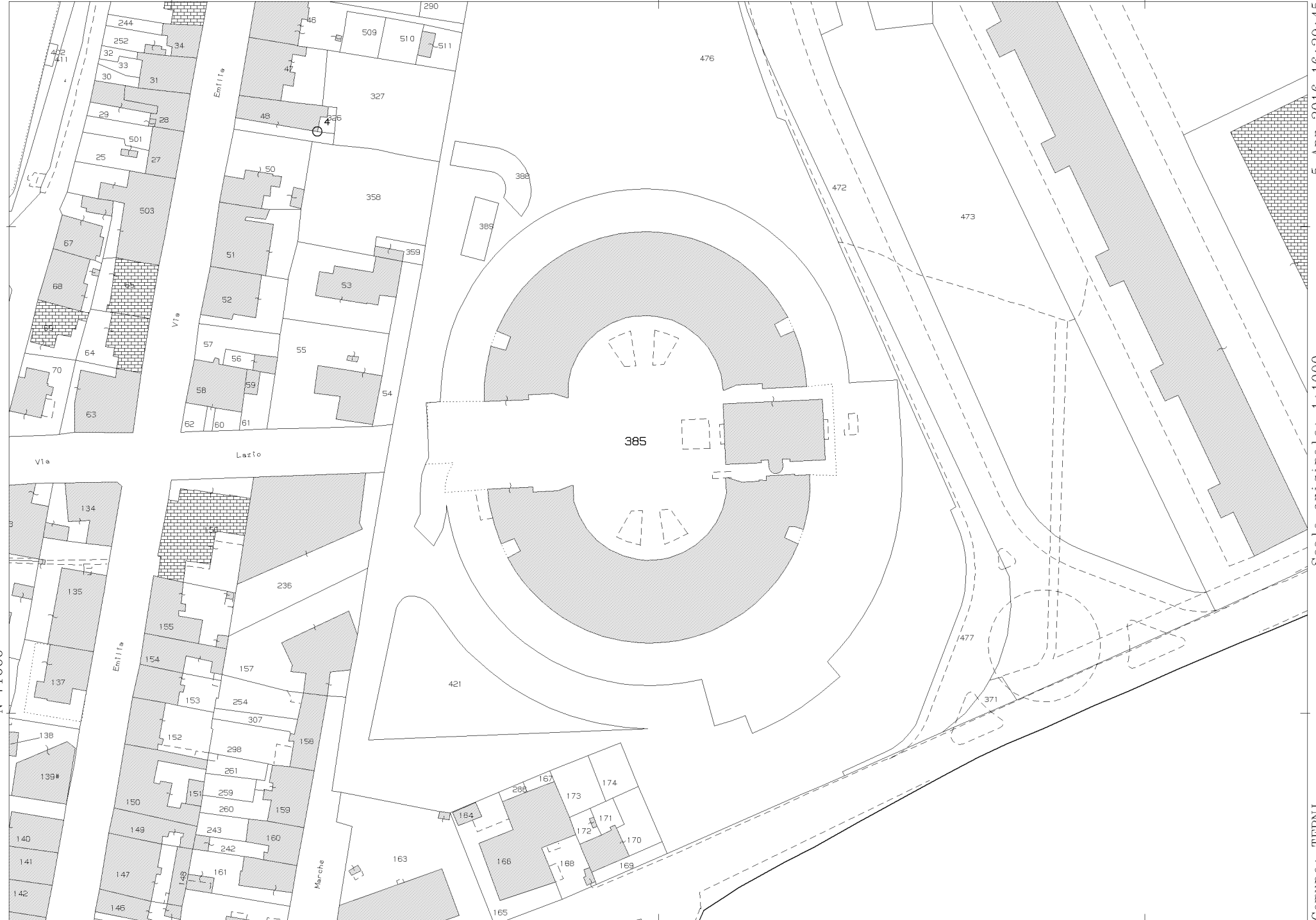
Ultima planimetria in atti

Ufficio Provinciale di Terni  
**CATASTO FABBRICATI**  
Agenzia del Territorio

Ultima planimetria in atti

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Bertoldi Simone	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Terni	N. 981
Comune di Terni	Sezione: Fogli : 111	Particella: 385	Prorogato n. 23/11/2011	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500





E=17100

1 Particella: 385

Comune: TERNI  
Foglio: 111  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:29:45  
Prot. n. T279932/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 11**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 2  
LOTTO N. 12**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 111 - particella 385 - subalterno 145 - piano T - categoria C/6 - classe 4, consistenza 12 mq - rendita € 22,31 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 3.500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Marche

Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche

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:** Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 111, particella 385, subalterno 145, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 22,31 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T164569 del 19/04/2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

E' presente condominio e i millesimi di proprietà generale sono pari a 0,463

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, strada condominiale

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 1,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 50 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- ◆ Convenzione edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni in data 22/07/1999 rep. n. 34588, trascritta a TERNI in data 17/08/1999 ai nn. R.G. 7972 R.P. 5404

**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 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Dott. Luciano CLERICO' in data 24/12/1999 n. Rep. 108158, iscritto a Terni in data 29/12/1999 ai nn. R.G. 12088 R.P. 2536.

Importo ipoteca: **£ 13.600.000.000,00** - Importo capitale: **£ 6.800.000.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

<b>Spese di gestione condominiale:</b>	0,52 €
<b>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</b>	6,24 €
<b>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</b>	Nessuna
<b>Millesimi di proprietà:</b>	0,463
<b>Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:</b>	Non Specificato
<b>Attestazione Prestazione Energetica:</b>	Non presente
<b>Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificato
<b>Note Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificate
<b>Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:</b>	Non specificato
<b>Avvertenze ulteriori:</b>	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1  
da ante ventennio al **02/06/1997**

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal **02/06/1997** ad **oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 02/06/1997 Rep. n. 88076, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/06/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 03/06/1997 ai nn. R.G. 4974 R.P. 3730

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 05/07/1999

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Aree destinate a parcheggio (G3 e GVI)

Norme di attuazione: 1. Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli e si suddividono in:

A - Zone destinate esclusivamente a parcheggio: G3

E' ammessa la realizzazione nel sottosuolo, di parcheggi, posti auto, box.

Il 5% della superficie destinata a parcheggio dovrà essere riservata a spazi attrezzati per il posteggio di biciclette e ciclomotori.

B - Zone di uso pubblico nelle quali è prevista la realizzazione di parcheggi interrati su più livelli: GVI

E' prevista la realizzazione di parcheggi interrati su più livelli: il solaio di copertura a quota zero dovrà essere destinato a spazio pubblico secondo le indicazioni di piano.

2. Nelle zone G3 e GVI oltrechè nelle zone destinate alla viabilità, piazze ed attrezzature pubbliche (limitatamente ai piani interrati), è consentita la realizzazione di parcheggi in diritto di superficie secondo quanto previsto dalla L.122/1989 e successive modifiche.

3. Le zone G3 di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. L'attuazione del parcheggio interrato sottostante la previsione di verde pubblico attrezzato nell'area compresa tra via Carducci e la Passeggiata, avviene o con intervento edilizio diretto come OP per la realizzazione di 550 PA o con PA di iniziativa pubblica che può prevedere, a fronte della cessione gratuita delle superfici da destinare a parcheggio per un minimo di 400 posti auto su due piani, la localizzazione di una cubatura residenziale di 3.600 mc su via Carducci finalizzata al completamento del fronte edificato prospiciente la strada ed un ampliamento di 1000 mc per l'edificio d'angolo tra via Carducci e v.le di Porta S. Angelo.

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

Descrizione: **Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Borgo Bovio", Via Marche, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 111, particella 385 subalterno 145. Trattasi di posto auto scoperto realizzato a servizio dell'antistante fabbricato ad uso residenziale.

Superficie complessiva di circa: **12,00 mq**

Posto al piano: **terra**

L'edificio è stato costruito nel: **2000**

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Esterna materiale: **asfalto**  
condizioni: **buone**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	superficie netta	<b>12,00</b>	<b>1,00</b>	<b>12,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Posto auto scoperto**

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Parcheggi/Posti auto**

Valore di mercato min (€/mq): **300,00**

Valore di mercato max(€/mq): **400,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

**8.2 Fonti di informazione:**

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di

Terni e Perugia

- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

**8.3 Valutazione corpi:****Posto auto scoperto**Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	12,00	€ 350,00	€ 4.200,00

Valore Corpo	<b>€ 4.200,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 4.200,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 4.200,00</b>

Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	12,00	€ 4.200,00	€ 4.200,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 630,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 10,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.560,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 3.500,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 12**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 111 Particella: 385 Sub.: 145</b>

#### Unità immobiliare

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		111	385	145	1		C/6	4	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 22,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA MARCHE piano: T;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 07/05/2003 n. 608.1/2003 in atti dal 07/05/2003 (protocollo n. 39883) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Dichiarazione protocollo n. 000039883 del 07/05/2003

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Marche

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 111

Particella: 385

Subalterno: 145

Compilata da:

Anibaldi Stefano

Iscritto all'albo:

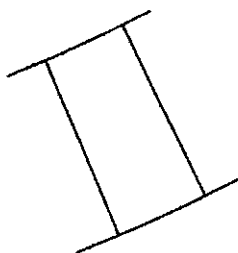
Geometri

Prov. Terni

N. 716

Scheda n. 1

Scala 1:200



POSTO AUTO  
PIANO TERRA

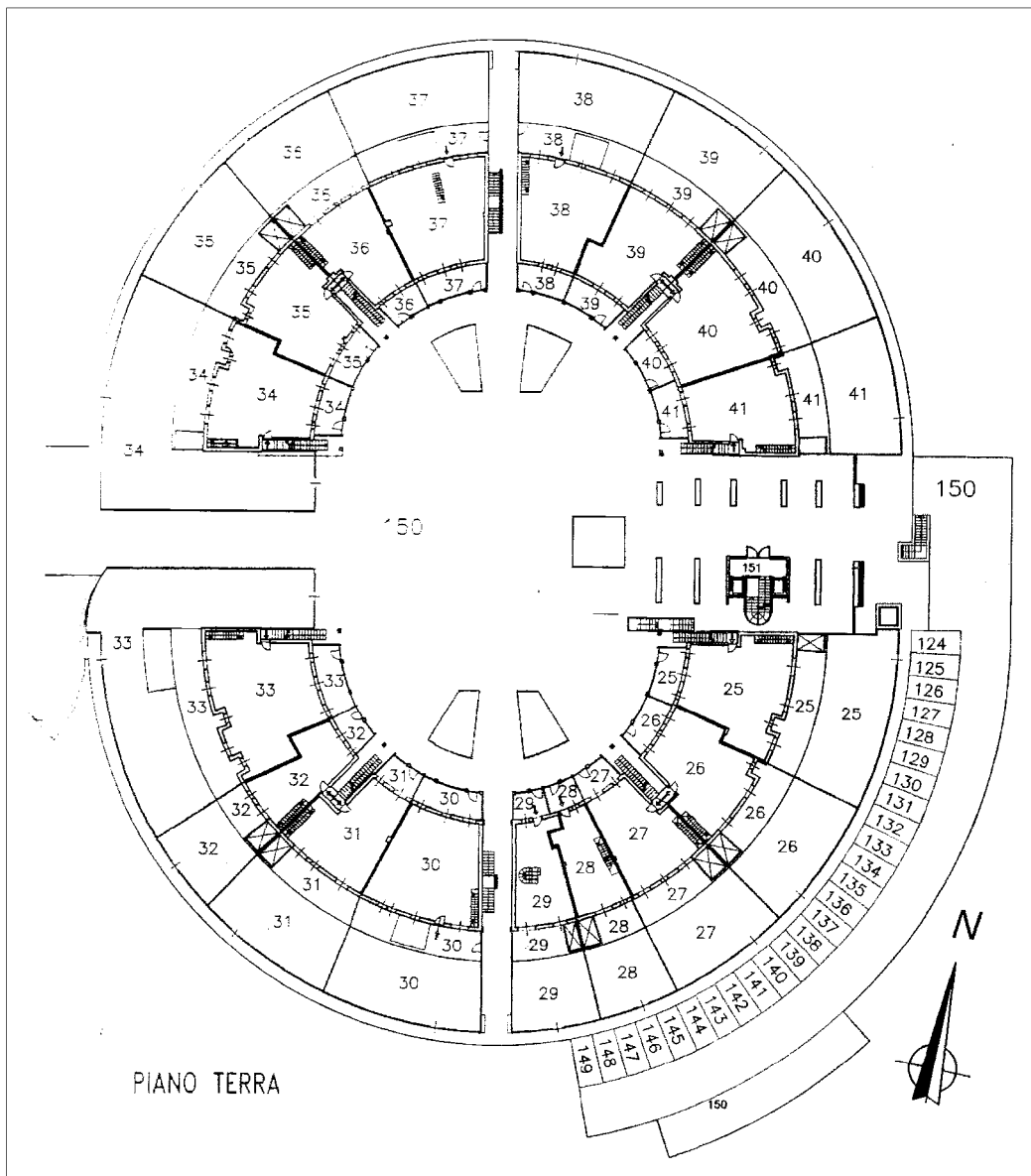


10 metri

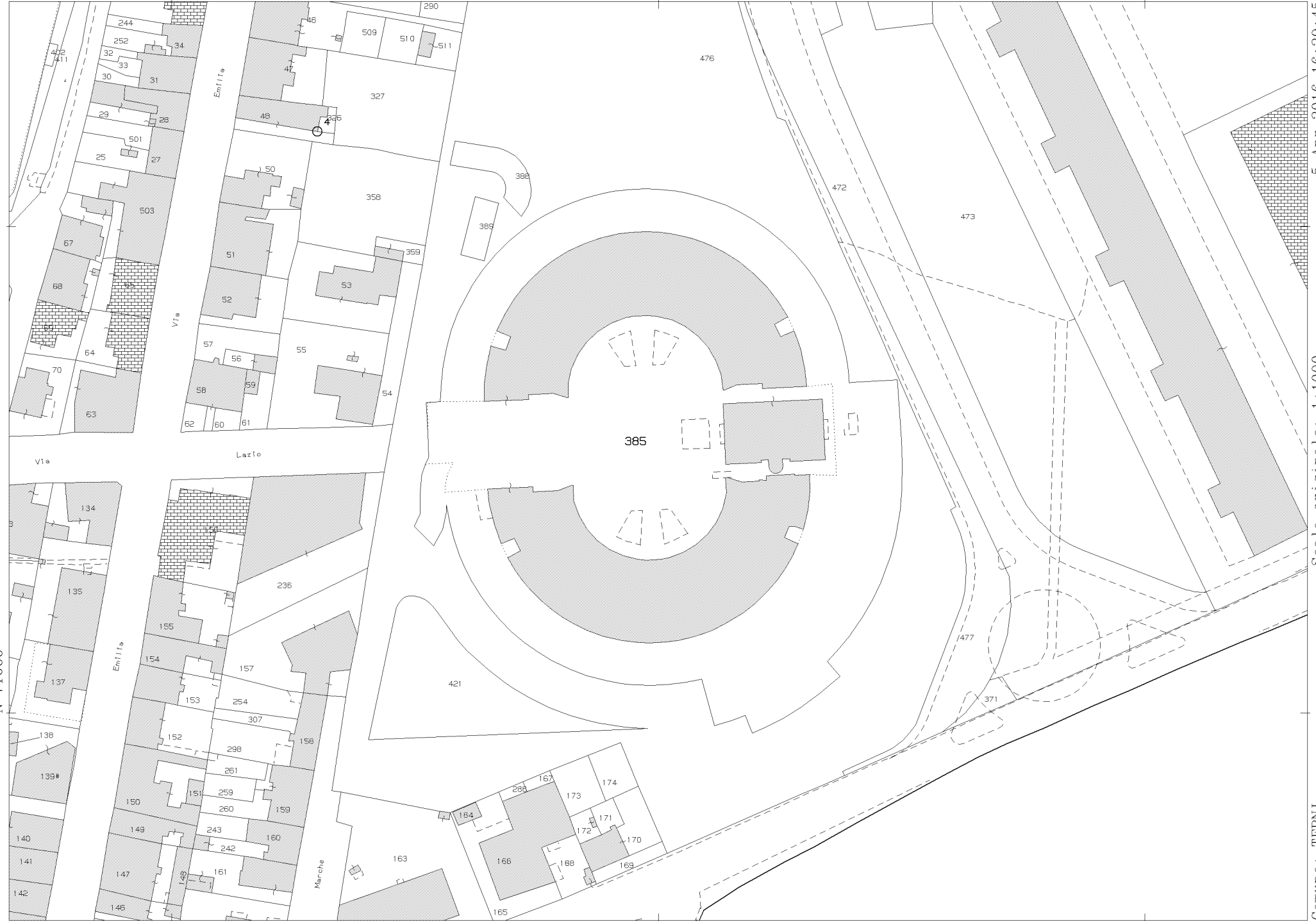
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 111 - Particella: 385 - Subalterno: 145 >  
VIA MARCHE piano: T;

Ultima planimetria in atti

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Bertoldi Simone	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Terni	N. 961
Comune di Terni	Sezione: Fogli : 111	Particella: 385	Prorogato n. 23/11/2011	del
Dimostrazione grafica dei subalberi			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500







N=71600

E=17100

Comune: TERNI  
Foglio: 111  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:29:45  
Prot. n. T279932/2016

1 Particella: 385

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 12**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 2  
LOTTO N. 13**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 111 - particella 388 - subalterno 3 - piano T - categoria C/6 - classe 4, consistenza 18 mq - rendita € 33,47 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 5.500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Marche

Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche

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:** Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR), ;**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 111, particella 388, subalterno 3, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 33,47 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T164896 del 19/04/2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Posto auto non facente parte di condominio in quanto accessibile dalla pubblica strada

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, strada condominiale

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 1,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 50 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- ◆ Convenzione edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni in data 22/07/1999 rep. n. 34588, trascritta a TERNI in data 17/08/1999 ai nn. R.G. 7972 R.P. 5404

**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 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Dott. Luciano CLERICO' in data 24/12/1999 n. Rep. 108158, iscritto a Terni in data 29/12/1999 ai nn. R.G. 12088 R.P. 2536.

Importo ipoteca: **£ 13.600.000.000,00** - Importo capitale: **£ 6.800.000.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

<b>Spese di gestione condominiale:</b>	Nessuna
<b>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</b>	Nessuna
<b>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</b>	Nessuna
<b>Millesimi di proprietà:</b>	Non specificato
<b>Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:</b>	Non Specificato
<b>Attestazione Prestazione Energetica:</b>	Non presente
<b>Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificato
<b>Note Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificate
<b>Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:</b>	Non specificato
<b>Avvertenze ulteriori:</b>	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1  
da ante ventennio al 02/06/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 02/06/1997 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 02/06/1997 Rep. n. 88076, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/06/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 03/06/1997 ai nn. R.G. 4974 R.P. 3730

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 05/07/1999

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, per lo sport (GV e A#GV)

Norme tecniche di attuazione Parte B: 1. Zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici attrezzati e di strutture coperte e scoperte per lo sport.

2. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, spogliatoi, impianti per lo sport.

3. Per gli impianti esistenti, si prende atto della presenza, al loro interno, di strutture destinate ad attività paracicettive, ricreative e culturali; tali destinazioni potranno essere mantenute ed integrate anche in caso di ristrutturazione degli stessi.

4. In attesa dell'attuazione del piano, per gli edifici ad uso residenziale inclusi in tali zone e preesistenti alla data di adozione dello stesso, qualora sia precisamente documentata e motivata l'esigenza di opere di adeguamento di carattere igienico-sanitario, sono consentiti gli interventi strettamente finalizzati a dotare gli edifici dei servizi necessari per una cubatura massima pari al 15% dell'esistente; non è consentito alcun altro tipo di ampliamento.

5. Il Piano si attua per intervento diretto. Il parco urbano del Nera dovrà essere oggetto di un piano attuativo unitario esteso anche alle aree classificate verde pubblico costeggianti il fiume e relative parti degli affluenti.

6. Nelle aree destinate a verde attrezzato e strutture coperte e scoperte per lo sport non ancora utilizzate è ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza. Nel caso in cui l'intervento dei privati sia già stato realizzato o sia in corso di realizzazione ma necessiti di ampliamenti o integrazioni sostanziali, la prescrizione di riferimento è il comma 3 che consente anche la permanenza e l'integrazione delle attività esistenti. Per questi casi l'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nei successivi commi senza necessità di convenzionamento degli stessi. Le aree di uso comune condominiale possono



essere private di uso pubblico.

6.1. Sono ammessi interventi di nuova edificazione.

- UF: per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)
- " " " scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)

Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice di UF 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.

- Distanze dai confini e dalle strade pari all'altezza con un minimo di 5.00 ml.

- Parcheggi: 1.00 mq./5.00 mq. per gli impianti scoperti e 1.00 mq./10.00 mc. per quelli coperti e comunque non inferiore alle leggi vigenti.

7. In sede di attuazione del verde pubblico previsto nell'area dello Staino in sostituzione dell'attuale vivaio si dovranno rispettare i caratteri geofloroambientali dell'area.

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Borgo Bovio", Via Marche, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 111, particella 388 subalterno 3. Trattasi di posto auto scoperto realizzato a servizio dell'antistante fabbricato ad uso residenziale.

Superficie complessiva di circa: **18,00 mq**

Posto al piano: **terra**

L'edificio è stato costruito nel: **2000**

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Esterna materiale: **asfalto**  
condizioni: **buone**

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	superficie netta	<b>18,00</b>	<b>1,00</b>	<b>18,00</b>

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Posto auto scoperto**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Parcheggi/Posti auto**

Valore di mercato min (€/mq): **300,00**

Valore di mercato max(€/mq): **400,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato

con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Posto auto scoperto

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	18,00	€ 350,00	€ 6.300,00

Valore Corpo	<b>€ 6.300,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 6.300,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 6.300,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	18,00	€ 6.300,00	€ 6.300,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 945,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.355,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 5.500,00

Data: 22-04-2016

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 13**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 111 Particella: 388 Sub.: 3</b>

#### Unità immobiliare

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		111	388	3	1		C/6	4	18 m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	Euro 33,47	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA MARCHE piano: T;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 07/05/2003 n. 610.1/2003 in atti dal 07/05/2003 (protocollo n. 39895) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000039895 del 07/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Marche

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 111

Particella: 388

Subalterno: 3

Compilata da:

Anibaldi Stefano

Iscritto all'albo:

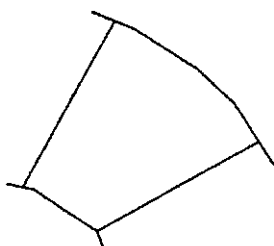
Geometri

Prov. Terni

N. 716

Scheda n. 1

Scala 1:200



POSTO AUTO  
PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 111 - Particella: 388 - Subalterno: 3 >  
VIA MARCHE piano: T;

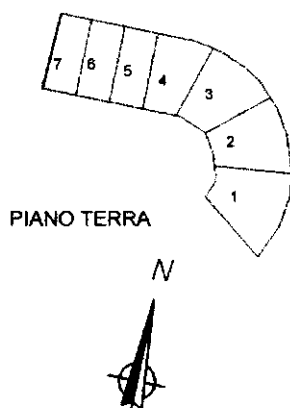
Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

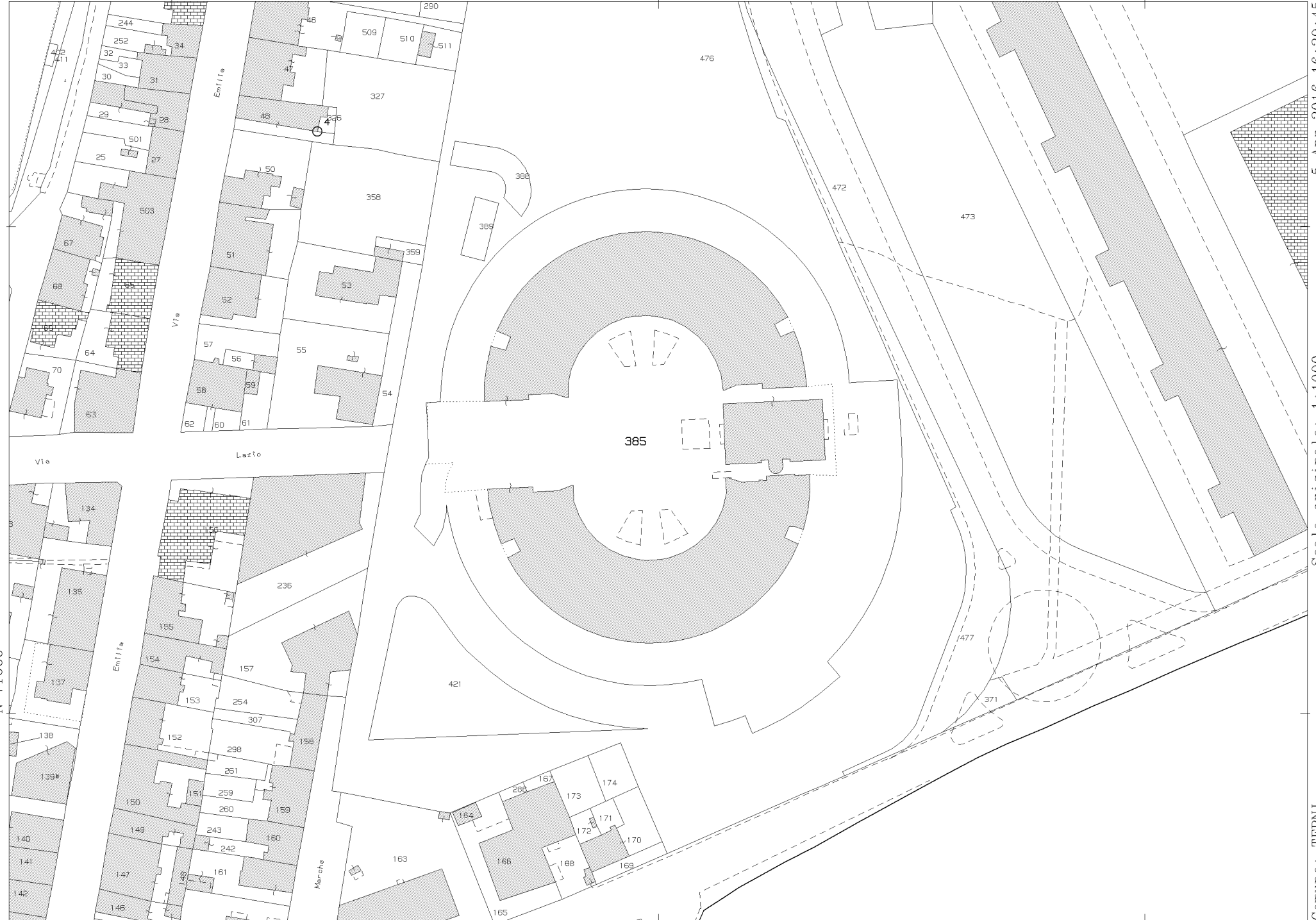
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da: Anibaldi Stefano	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 716

Comune di Terni	Protocollo n. 000039895 del 07/05/2003
Sezione: Foglio: 111 Particella: 388	Tipo Mappale n. 672 del 17/04/2003
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 111 - Particella: 388 - Elaborato planimetrico >



Ultima planimetria in atti



N=71600

E=17100

Comune: TERNI  
Foglio: 111  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:29:45  
Prot. n. T279932/2016

1 Particella: 385

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 13**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---



# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 2  
LOTTO N. 14**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 111 - particella 388 - subalterno 4 - piano T - categoria C/6 - classe 4, consistenza 15 mq - rendita € 27,89 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 4.500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Marche

Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche

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:** Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 111, particella 388, subalterno 4, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 27,89 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T165095 del 19/04/2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Posto auto non facente parte di condominio in quanto accessibile dalla pubblica strada

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, strada condominiale

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 1,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 50 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- ◆ Convenzione edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni in data 22/07/1999 rep. n. 34588, trascritta a TERNI in data 17/08/1999 ai nn. R.G. 7972 R.P. 5404

**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 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Dott. Luciano CLERICO' in data 24/12/1999 n. Rep. 108158, iscritto a Terni in data 29/12/1999 ai nn. R.G. 12088 R.P. 2536.

Importo ipoteca: **£ 13.600.000.000,00** - Importo capitale: **£ 6.800.000.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

<b>Spese di gestione condominiale:</b>	Nessuna
<b>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</b>	Nessuna
<b>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</b>	Nessuna
<b>Millesimi di proprietà:</b>	Non Specificato
<b>Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:</b>	Non Specificato
<b>Attestazione Prestazione Energetica:</b>	Non presente
<b>Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificato
<b>Note Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificate
<b>Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:</b>	Non specificato
<b>Avvertenze ulteriori:</b>	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1  
da ante ventennio al 02/06/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 02/06/1997 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 02/06/1997 Rep. n. 88076, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/06/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 03/06/1997 ai nn. R.G. 4974 R.P. 3730

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 05/07/1999

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, per lo sport (GV e A#GV)

Norme tecniche di attuazione Parte B: 1. Zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici attrezzati e di strutture coperte e scoperte per lo sport.

2. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, spogliatoi, impianti per lo sport.

3. Per gli impianti esistenti, si prende atto della presenza, al loro interno, di strutture destinate ad attività pararicettive, ricreative e culturali; tali destinazioni potranno essere mantenute ed integrate anche in caso di ristrutturazione degli stessi.

4. In attesa dell'attuazione del piano, per gli edifici ad uso residenziale inclusi in tali zone e preesistenti alla data di adozione dello stesso, qualora sia precisamente documentata e motivata l'esigenza di opere di adeguamento di carattere igienico-sanitario, sono consentiti gli interventi strettamente finalizzati a dotare gli edifici dei servizi necessari per una cubatura massima pari al 15% dell'esistente; non è consentito alcun altro tipo di ampliamento.

5. Il Piano si attua per intervento diretto. Il parco urbano del Nera dovrà essere oggetto di un piano attuativo unitario esteso anche alle aree classificate verde pubblico costeggianti il fiume e relative parti degli affluenti.

6. Nelle aree destinate a verde attrezzato e strutture coperte e scoperte per lo sport non ancora utilizzate è ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza. Nel caso in cui l'intervento dei privati sia già stato realizzato o sia in corso di realizzazione ma necessiti di ampliamenti o integrazioni sostanziali, la prescrizione di riferimento è il comma 3 che consente anche la permanenza e l'integrazione delle attività esistenti. Per questi casi l'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nei successivi commi senza necessità di convenzionamento degli stessi. Le aree di uso comune condominiale possono

essere private di uso pubblico.

6.1. Sono ammessi interventi di nuova edificazione.

- UF: per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)
- " " " scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)

Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice di UF 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.

- Distanze dai confini e dalle strade pari all'altezza con un minimo di 5.00 ml.

- Parcheggi: 1.00 mq./5.00 mq. per gli impianti scoperti e 1.00 mq./10.00 mc. per quelli coperti e comunque non inferiore alle leggi vigenti.

7. In sede di attuazione del verde pubblico previsto nell'area dello Staino in sostituzione dell'attuale vivaio si dovranno rispettare i caratteri geofloroambientali dell'area.

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Borgo Bovio", Via Marche, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 111, particella 388 subalterno 4. Trattasi di posto auto scoperto realizzato a servizio dell'antistante fabbricato ad uso residenziale.

Superficie complessiva di circa: **15,00 mq**

Posto al piano: **terra**

L'edificio è stato costruito nel: **2000**

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Esterna materiale: **asfalto**  
condizioni: **buone**

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	superficie netta	<b>15,00</b>	<b>1,00</b>	<b>15,00</b>

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Posto auto scoperto**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Parcheggi/Posti auto**

Valore di mercato min (€/mq): **300,00**

Valore di mercato max(€/mq): **400,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato

con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Posto auto scoperto

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	15,00	€ 350,00	€ 5.250,00

Valore Corpo	<b>€ 5.250,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 5.250,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 5.250,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	15,00	€ 5.250,00	€ 5.250,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 787,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.462,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 4.500,00

Data: 22-04-2016

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**



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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 14**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2016

Data: 19/04/2016 - Ora: 12.04.16 Fine

Visura n.: T165095 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 111 Particella: 388 Sub.: 4</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>111</b>	<b>388</b>	<b>4</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>4</b>	<b>15 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 15 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 27,89</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA MARCHE piano: T;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 07/05/2003 n. 610.1/2003 in atti dal 07/05/2003 (protocollo n. 39895) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Dichiarazione protocollo n. 000039895 del 07/05/2003

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Marche

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 111

Particella: 388

Subalterno: 4

Compilata da:

Anibaldi Stefano

Iscritto all'albo:

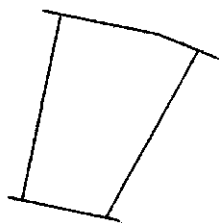
Geometri

Prov. Terni

N. 716

Scheda n. 1

Scala 1:200



POSTO AUTO  
PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 111 - Particella: 388 - Subalterno: 4 >  
VIA MARCHE piano: T;

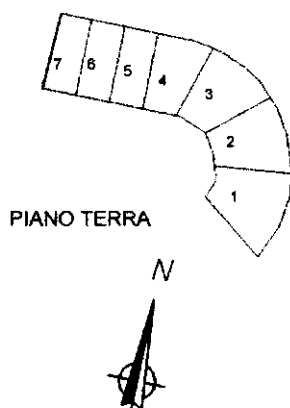
Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

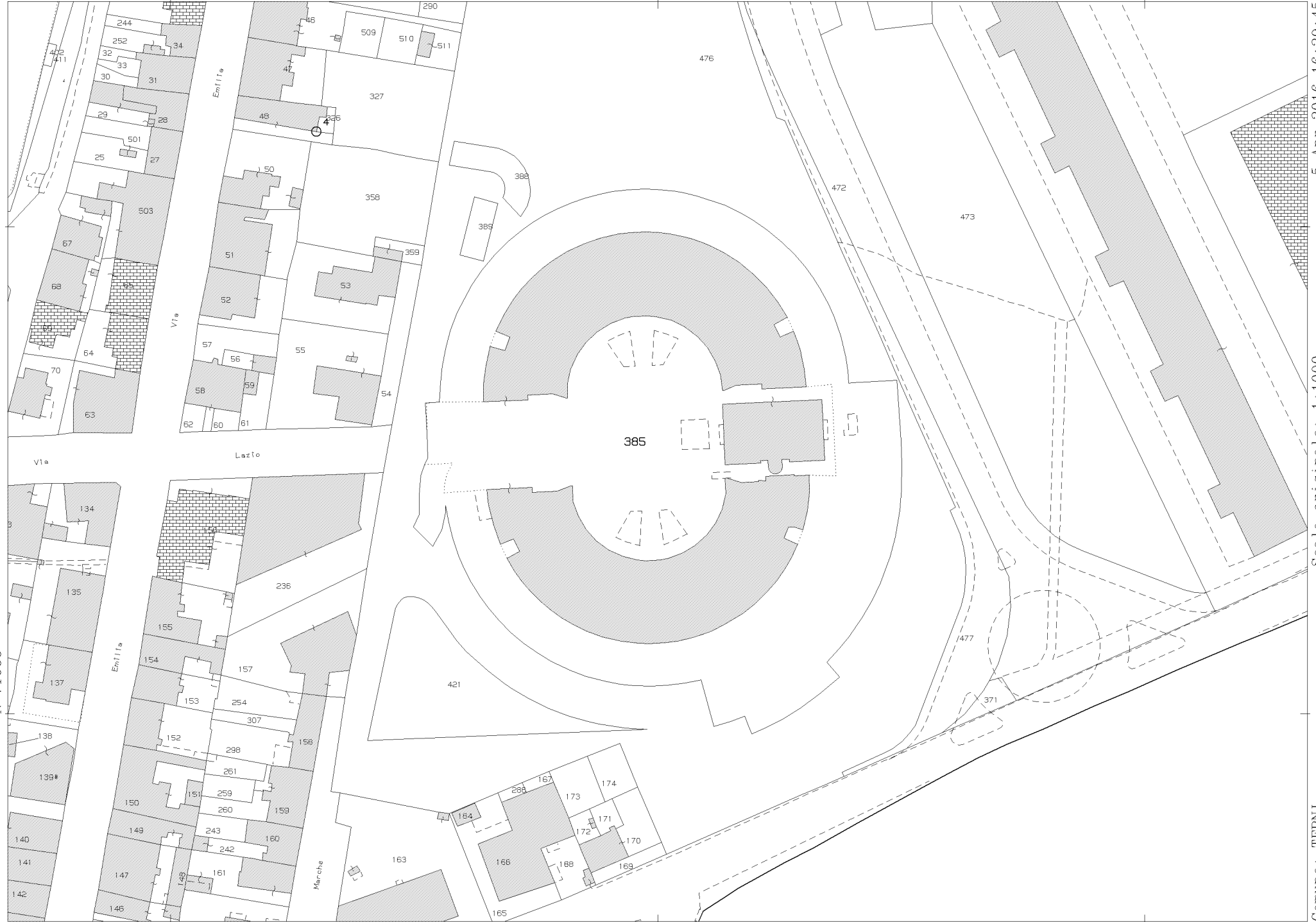
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da: Anibaldi Stefano	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 716

Comune di Terni	Protocollo n. 000039895 del 07/05/2003
Sezione: Foglio: 111 Particella: 388	Tipo Mappale n. 672 del 17/04/2003
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 111 - Particella: 388 - Elaborato planimetrico >



Ultima planimetria in atti



E=17100

1 Particella: 385

Comune: TERNI  
Foglio: 111  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:29:45  
Prot. n. T279932/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 14**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 2  
LOTTO N. 15**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 111 - particella 388 - subalterno 5 - piano T - categoria C/6 - classe 4, consistenza 11 mq - rendita € 20,45 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 3.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Marche

Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche

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:** Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 111, particella 388, subalterno 5, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 20,45 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T165339 del 19/04/2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Posto auto non facente parte di condominio in quanto accessibile dalla pubblica strada

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, strada condominiale

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 1,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 50 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- ◆ Convenzione edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni in data 22/07/1999 rep. n. 34588, trascritta a TERNI in data 17/08/1999 ai nn. R.G. 7972 R.P. 5404

**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 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Dott. Luciano CLERICO' in data 24/12/1999 n. Rep. 108158, iscritto a Terni in data 29/12/1999 ai nn. R.G. 12088 R.P. 2536.

Importo ipoteca: **£ 13.600.000.000,00** - Importo capitale: **£ 6.800.000.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

<b>Spese di gestione condominiale:</b>	Nessuna
<b>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</b>	Nessuna
<b>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</b>	Nessuna
<b>Millesimi di proprietà:</b>	Non Specificato
<b>Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:</b>	Non Specificato
<b>Attestazione Prestazione Energetica:</b>	Non presente
<b>Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificato
<b>Note Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificate
<b>Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:</b>	Non specificato
<b>Avvertenze ulteriori:</b>	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1  
da ante ventennio al 02/06/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 02/06/1997 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 02/06/1997 Rep. n. 88076, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/06/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 03/06/1997 ai nn. R.G. 4974 R.P. 3730

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: ,

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 05/07/1999

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, per lo sport (GV e A#GV)

Norme tecniche di attuazione Parte B: 1. Zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici attrezzati e di strutture coperte e scoperte per lo sport.

2. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, spogliatoi, impianti per lo sport.

3. Per gli impianti esistenti, si prende atto della presenza, al loro interno, di strutture destinate ad attività pararicettive, ricreative e culturali; tali destinazioni potranno essere mantenute ed integrate anche in caso di ristrutturazione degli stessi.

4. In attesa dell'attuazione del piano, per gli edifici ad uso residenziale inclusi in tali zone e preesistenti alla data di adozione dello stesso, qualora sia precisamente documentata e motivata l'esigenza di opere di adeguamento di carattere igienico-sanitario, sono consentiti gli interventi strettamente finalizzati a dotare gli edifici dei servizi necessari per una cubatura massima pari al 15% dell'esistente; non è consentito alcun altro tipo di ampliamento.

5. Il Piano si attua per intervento diretto. Il parco urbano del Nera dovrà essere oggetto di un piano attuativo unitario esteso anche alle aree classificate verde pubblico costeggianti il fiume e relative parti degli affluenti.

6. Nelle aree destinate a verde attrezzato e strutture coperte e scoperte per lo sport non ancora utilizzate è ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza. Nel caso in cui l'intervento dei privati sia già stato realizzato o sia in corso di realizzazione ma necessiti di ampliamenti o integrazioni sostanziali, la prescrizione di riferimento è il comma 3 che consente anche la permanenza e l'integrazione delle attività esistenti. Per questi casi l'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nei successivi commi senza necessità di convenzionamento degli stessi. Le aree di uso comune condominiale possono

essere private di uso pubblico.

6.1. Sono ammessi interventi di nuova edificazione.

- UF: per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)
- " " " scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)

Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice di UF 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.

- Distanze dai confini e dalle strade pari all'altezza con un minimo di 5.00 ml.

- Parcheggi: 1.00 mq./5.00 mq. per gli impianti scoperti e 1.00 mq./10.00 mc. per quelli coperti e comunque non inferiore alle leggi vigenti.

7. In sede di attuazione del verde pubblico previsto nell'area dello Staino in sostituzione dell'attuale vivaio si dovranno rispettare i caratteri geofloroambientali dell'area.

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Borgo Bovio", Via Marche, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 111, particella 388 subalterno 5. Trattasi di posto auto scoperto realizzato a servizio dell'antistante fabbricato ad uso residenziale.

Superficie complessiva di circa: **11,00 mq**

Posto al piano: **terra**

L'edificio è stato costruito nel: **2000**

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Esterna materiale: **asfalto**  
condizioni: **buone**

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	superficie netta	<b>11,00</b>	<b>1,00</b>	<b>11,00</b>

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Posto auto scoperto**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Parcheggi/Posti auto**

Valore di mercato min (€/mq): **300,00**

Valore di mercato max(€/mq): **400,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato

con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Posto auto scoperto

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	11,00	€ 350,00	€ 3.850,00

Valore Corpo	<b>€ 3.850,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 3.850,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 3.850,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	11,00	€ 3.850,00	€ 3.850,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 577,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.272,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 3.000,00

Data: 22-04-2016

L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 15**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 111 Particella: 388 Sub.: 5</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>111</b>	<b>388</b>	<b>5</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>4</b>	<b>11 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 11 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 20,45</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA MARCHE piano: T;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 07/05/2003 n. 610.1/2003 in atti dal 07/05/2003 (protocollo n. 39895) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Dichiarazione protocollo n. 000039895 del 07/05/2003

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Marche

civ.

**Identificativi Catastali:**

Sezione:

Foglio: 111

Particella: 388

Subalterno: 5

Compilata da:

Anibaldi Stefano

Iscritto all'albo:

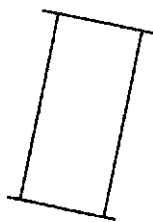
Geometri

Prov. Terni

N. 716

Scheda n. 1

Scala 1:200



POSTO AUTO  
PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 111 - Particella: 388 - Subalterno: 5 >  
VIA MARCHE piano: T;

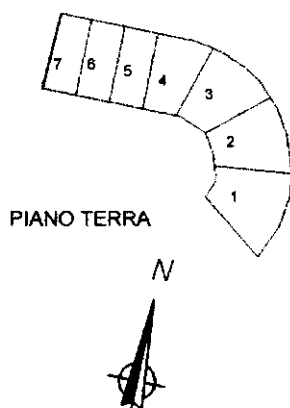
Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

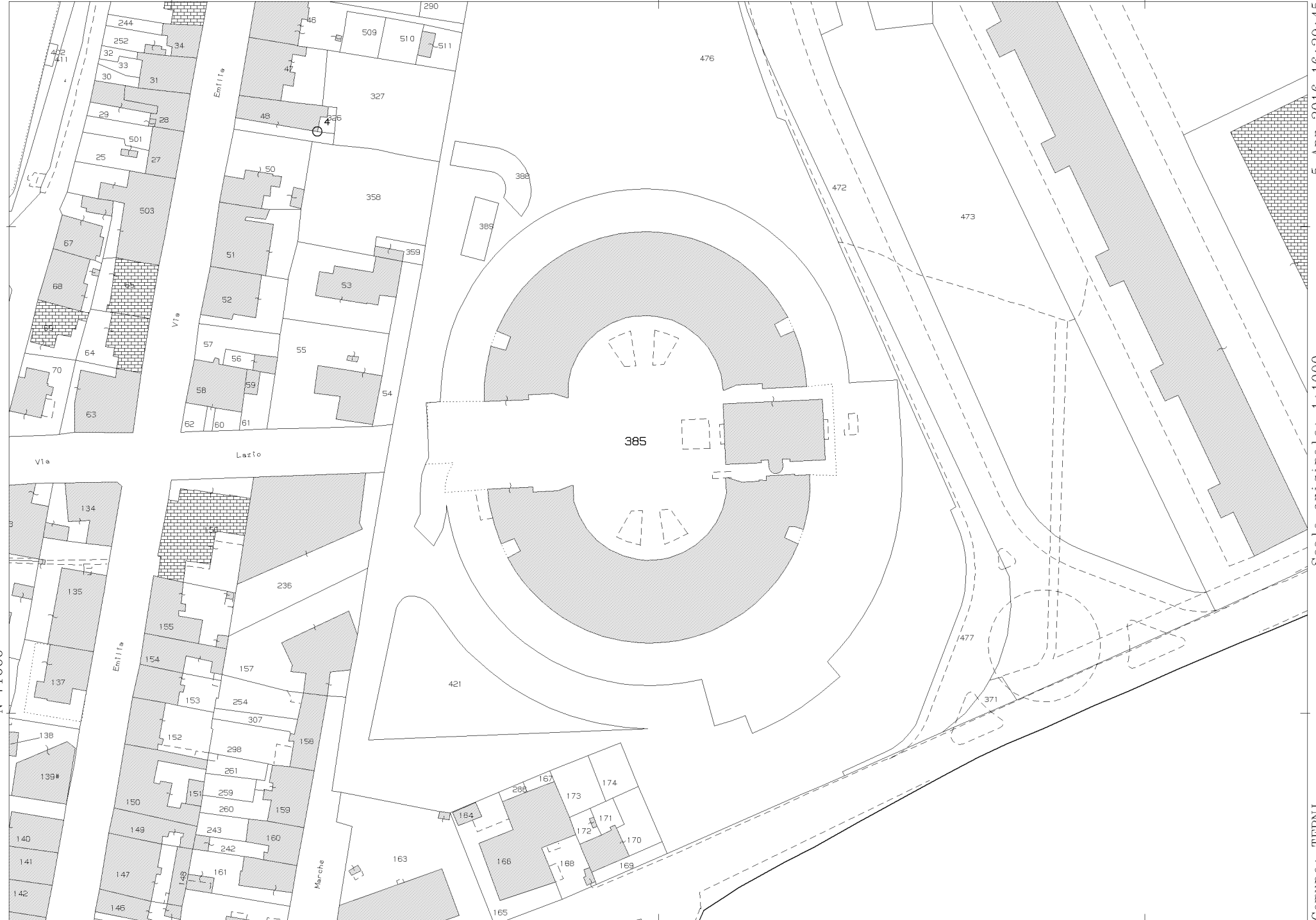
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da: Anibaldi Stefano	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 716

Comune di Terni	Protocollo n. 000039895 del 07/05/2003
Sezione: Foglio: 111 Particella: 388	Tipo Mappale n. 672 del 17/04/2003
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 111 - Particella: 388 - Elaborato planimetrico >



Ultima planimetria in atti



E=17100

1 Particella: 385

Comune: TERNI  
Foglio: 111  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:29:45  
Prot. n. T279932/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 15**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 2  
LOTTO N. 16**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 111 - particella 388 - subalterno 6 - piano T - categoria C/6 - classe 4, consistenza 11 mq - rendita € 20,45 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 3.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Marche

Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche

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:** Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR), ;**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 111, particella 388, subalterno 6, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 20,45 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T165656 del 19/04/2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Posto auto non facente parte di condominio in quanto accessibile dalla pubblica strada

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, strada condominiale

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 1,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 50 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- ◆ Convenzione edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni in data 22/07/1999 rep. n. 34588, trascritta a TERNI in data 17/08/1999 ai nn. R.G. 7972 R.P. 5404

**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 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Dott. Luciano CLERICO' in data 24/12/1999 n. Rep. 108158, iscritto a Terni in data 29/12/1999 ai nn. R.G. 12088 R.P. 2536.

Importo ipoteca: **£ 13.600.000.000,00** - Importo capitale: **£ 6.800.000.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

<b>Spese di gestione condominiale:</b>	Nessuna
<b>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</b>	Nessuna
<b>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</b>	Nessuna
<b>Millesimi di proprietà:</b>	Non Specificato
<b>Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:</b>	Non Specificato
<b>Attestazione Prestazione Energetica:</b>	Non presente
<b>Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificato
<b>Note Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificate
<b>Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:</b>	Non specificato
<b>Avvertenze ulteriori:</b>	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1  
da ante ventennio al 02/06/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 02/06/1997 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 02/06/1997 Rep. n. 88076, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/06/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 03/06/1997 ai nn. R.G. 4974 R.P. 3730

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 05/07/1999

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, per lo sport (GV e A#GV)

Norme tecniche di attuazione Parte B: 1. Zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici attrezzati e di strutture coperte e scoperte per lo sport.

2. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, spogliatoi, impianti per lo sport.

3. Per gli impianti esistenti, si prende atto della presenza, al loro interno, di strutture destinate ad attività pararicettive, ricreative e culturali; tali destinazioni potranno essere mantenute ed integrate anche in caso di ristrutturazione degli stessi.

4. In attesa dell'attuazione del piano, per gli edifici ad uso residenziale inclusi in tali zone e preesistenti alla data di adozione dello stesso, qualora sia precisamente documentata e motivata l'esigenza di opere di adeguamento di carattere igienico-sanitario, sono consentiti gli interventi strettamente finalizzati a dotare gli edifici dei servizi necessari per una cubatura massima pari al 15% dell'esistente; non è consentito alcun altro tipo di ampliamento.

5. Il Piano si attua per intervento diretto. Il parco urbano del Nera dovrà essere oggetto di un piano attuativo unitario esteso anche alle aree classificate verde pubblico costeggianti il fiume e relative parti degli affluenti.

6. Nelle aree destinate a verde attrezzato e strutture coperte e scoperte per lo sport non ancora utilizzate è ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza. Nel caso in cui l'intervento dei privati sia già stato realizzato o sia in corso di realizzazione ma necessiti di ampliamenti o integrazioni sostanziali, la prescrizione di riferimento è il comma 3 che consente anche la permanenza e l'integrazione delle attività esistenti. Per questi casi l'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nei successivi commi senza necessità di convenzionamento degli stessi. Le aree di uso comune condominiale possono

essere private di uso pubblico.

6.1. Sono ammessi interventi di nuova edificazione.

- UF: per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)
- " " " scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)

Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice di UF 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.

- Distanze dai confini e dalle strade pari all'altezza con un minimo di 5.00 ml.

- Parcheggi: 1.00 mq./5.00 mq. per gli impianti scoperti e 1.00 mq./10.00 mc. per quelli coperti e comunque non inferiore alle leggi vigenti.

7. In sede di attuazione del verde pubblico previsto nell'area dello Staino in sostituzione dell'attuale vivaio si dovranno rispettare i caratteri geofloroambientali dell'area.

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Borgo Bovio", Via Marche, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 111, particella 388 subalterno 6. Trattasi di posto auto scoperto realizzato a servizio dell'antistante fabbricato ad uso residenziale.

Superficie complessiva di circa: **11,00 mq**

Posto al piano: **terra**

L'edificio è stato costruito nel: **2000**

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Esterna materiale: **asfalto**  
condizioni: **buone**

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	superficie netta	<b>11,00</b>	<b>1,00</b>	<b>11,00</b>

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Posto auto scoperto**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Parcheggi/Posti auto**

Valore di mercato min (€/mq): **300,00**

Valore di mercato max(€/mq): **400,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato

con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Posto auto scoperto

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	11,00	€ 350,00	€ 3.850,00

Valore Corpo	<b>€ 3.850,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 3.850,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 3.850,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	11,00	€ 3.850,00	€ 3.850,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 577,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.272,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 3.000,00

Data: 22-04-2016

L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 16**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 111 Particella: 388 Sub.: 6</b>

#### Unità immobiliare

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		111	388	6	1		C/6	4	11 m <sup>2</sup>	Totale: 11 m <sup>2</sup>	Euro 20,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA MARCHE piano: T;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 07/05/2003 n. 610.1/2003 in atti dal 07/05/2003 (protocollo n. 39895) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Dichiarazione protocollo n. 000039895 del 07/05/2003

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Marche

civ.

**Identificativi Catastali:**

Sezione:

Foglio: 111

Particella: 388

Subalterno: 6

Compilata da:

Anibaldi Stefano

Iscritto all'albo:

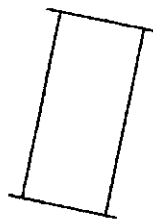
Geometri

Prov. Terni

N. 716

Scheda n. 1

Scala 1:200



POSTO AUTO  
PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 111 - Particella: 388 - Subalterno: 6 >  
VIA MARCHE piano: T;

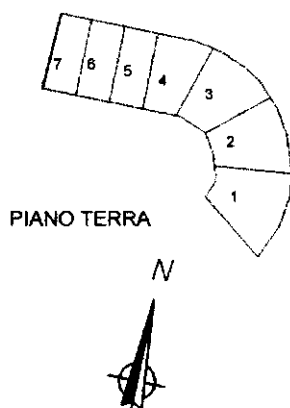
Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da: Anibaldi Stefano	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 716

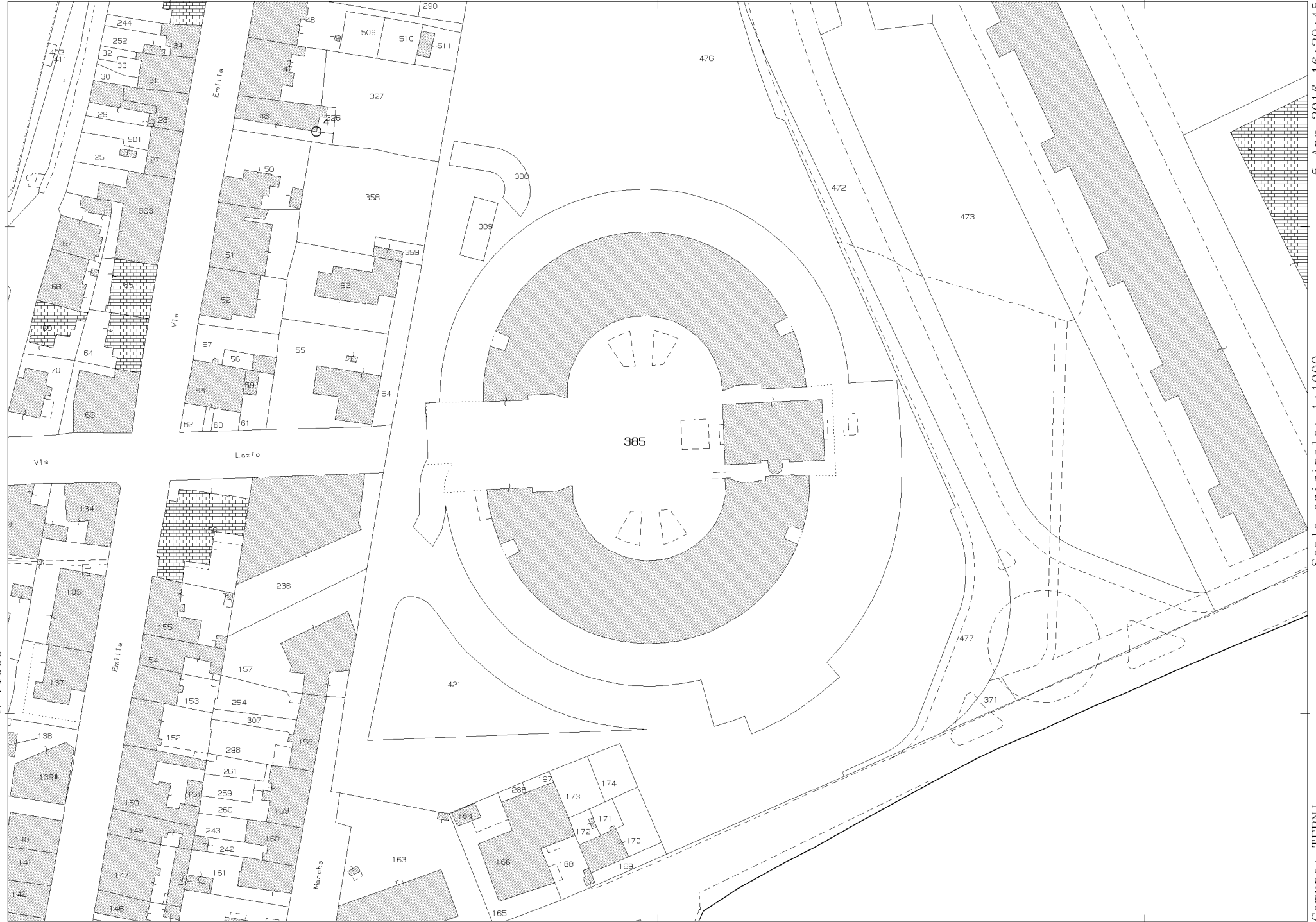
Comune di Terni	Protocollo n. 000039895 del 07/05/2003
Sezione: Foglio: 111 Particella: 388	Tipo Mappale n. 672 del 17/04/2003
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 111 - Particella: 388 - Elaborato planimetrico >



Ultima planimetria in atti





N=71600

E=17100

Comune: TERNI  
Foglio: 111

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

5-Apr-2016 16:29:45  
Prot. n. T279932/2016

1 Particella: 385

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 16**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 2  
LOTTO N. 17**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 111 - particella 388 - subalterno 7 - piano T - categoria C/6 - classe 4, consistenza 11 mq - rendita € 20,45 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 3.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Marche

Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche

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:** Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR),**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 111, particella 388, subalterno 7, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 20,45 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T165860 del 19/04/2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Posto auto non facente parte di condominio in quanto accessibile dalla pubblica strada

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, strada condominiale

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 1,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 50 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- ◆ Convenzione edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni in data 22/07/1999 rep. n. 34588, trascritta a TERNI in data 17/08/1999 ai nn. R.G. 7972 R.P. 5404

**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 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro **SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA TERNI CASA DUE** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Dott. Luciano CLERICO' in data 24/12/1999 n. Rep. 108158, iscritto a Terni in data 29/12/1999 ai nn. R.G. 12088 R.P. 2536.

Importo ipoteca: **£ 13.600.000.000,00** - Importo capitale: **£ 6.800.000.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro **SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA TERNI CASA DUE** derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro **SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA TERNI CASA DUE** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro **SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA TERNI CASA DUE** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

<b>Spese di gestione condominiale:</b>	Nessuna
<b>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</b>	Nessuna
<b>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</b>	Nessuna
<b>Millesimi di proprietà:</b>	Non Specificato
<b>Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:</b>	Non Specificato
<b>Attestazione Prestazione Energetica:</b>	Non presente
<b>Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificato
<b>Note Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificate
<b>Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:</b>	Non specificato
<b>Avvertenze ulteriori:</b>	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1  
da ante ventennio al 02/06/1997

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 02/06/1997 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 02/06/1997 Rep. n. 88076, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/06/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 03/06/1997 ai nn. R.G. 4974 R.P. 3730

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 05/07/1999

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, per lo sport (GV e A#GV)

Norme tecniche di attuazione Parte B: 1. Zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici attrezzati e di strutture coperte e scoperte per lo sport.

2. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, spogliatoi, impianti per lo sport.

3. Per gli impianti esistenti, si prende atto della presenza, al loro interno, di strutture destinate ad attività paracicettive, ricreative e culturali; tali destinazioni potranno essere mantenute ed integrate anche in caso di ristrutturazione degli stessi.

4. In attesa dell'attuazione del piano, per gli edifici ad uso residenziale inclusi in tali zone e preesistenti alla data di adozione dello stesso, qualora sia precisamente documentata e motivata l'esigenza di opere di adeguamento di carattere igienico-sanitario, sono consentiti gli interventi strettamente finalizzati a dotare gli edifici dei servizi necessari per una cubatura massima pari al 15% dell'esistente; non è consentito alcun altro tipo di ampliamento.

5. Il Piano si attua per intervento diretto. Il parco urbano del Nera dovrà essere oggetto di un piano attuativo unitario esteso anche alle aree classificate verde pubblico costeggianti il fiume e relative parti degli affluenti.

6. Nelle aree destinate a verde attrezzato e strutture coperte e scoperte per lo sport non ancora utilizzate è ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza. Nel caso in cui l'intervento dei privati sia già stato realizzato o sia in corso di realizzazione ma necessiti di ampliamenti o integrazioni sostanziali, la prescrizione di riferimento è il comma 3 che consente anche la permanenza e l'integrazione delle attività esistenti. Per questi casi l'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nei successivi commi senza necessità di convenzionamento degli stessi. Le aree di uso comune condominiale possono



essere private di uso pubblico.

6.1. Sono ammessi interventi di nuova edificazione.

- UF: per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)
- " " " scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)

Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice di UF 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.

- Distanze dai confini e dalle strade pari all'altezza con un minimo di 5.00 ml.

- Parcheggi: 1.00 mq./5.00 mq. per gli impianti scoperti e 1.00 mq./10.00 mc. per quelli coperti e comunque non inferiore alle leggi vigenti.

7. In sede di attuazione del verde pubblico previsto nell'area dello Staino in sostituzione dell'attuale vivaio si dovranno rispettare i caratteri geofloroambientali dell'area.

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Borgo Bovio", Via Marche, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 111, particella 388 subalterno 7. Trattasi di posto auto scoperto realizzato a servizio dell'antistante fabbricato ad uso residenziale.

Superficie complessiva di circa: **11,00 mq**

Posto al piano: **terra**

L'edificio è stato costruito nel: **2000**

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Esterna materiale: **asfalto**  
condizioni: **buone**

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	superficie netta	<b>11,00</b>	<b>1,00</b>	<b>11,00</b>

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Posto auto scoperto**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Parcheggi/Posti auto**

Valore di mercato min (€/mq): **300,00**

Valore di mercato max(€/mq): **400,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato

con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Posto auto scoperto

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	11,00	€ 350,00	€ 3.850,00

Valore Corpo	<b>€ 3.850,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 3.850,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 3.850,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	11,00	€ 3.850,00	€ 3.850,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 577,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.272,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 3.000,00

Data: 22-04-2016

L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 17**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 111 Particella: 388 Sub.: 7</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>111</b>	<b>388</b>	<b>7</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>4</b>	<b>11 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 11 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 20,45</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA MARCHE piano: T;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 07/05/2003 n. 610.1/2003 in atti dal 07/05/2003 (protocollo n. 39895) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Dichiarazione protocollo n. 000039895 del 07/05/2003

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Marche

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 111

Particella: 388

Subalterno: 7

Compilata da:

Anibaldi Stefano

Iscritto all'albo:

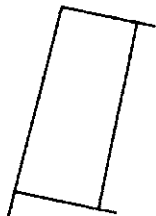
Geometri

Prov. Terni

N. 716

Scheda n. 1

Scala 1:200



POSTO AUTO  
PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 111 - Particella: 388 - Subalterno: 7 >  
VIA MARCHE piano: T;

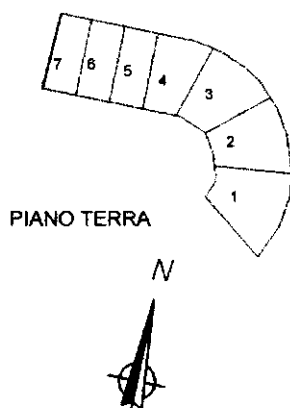
Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

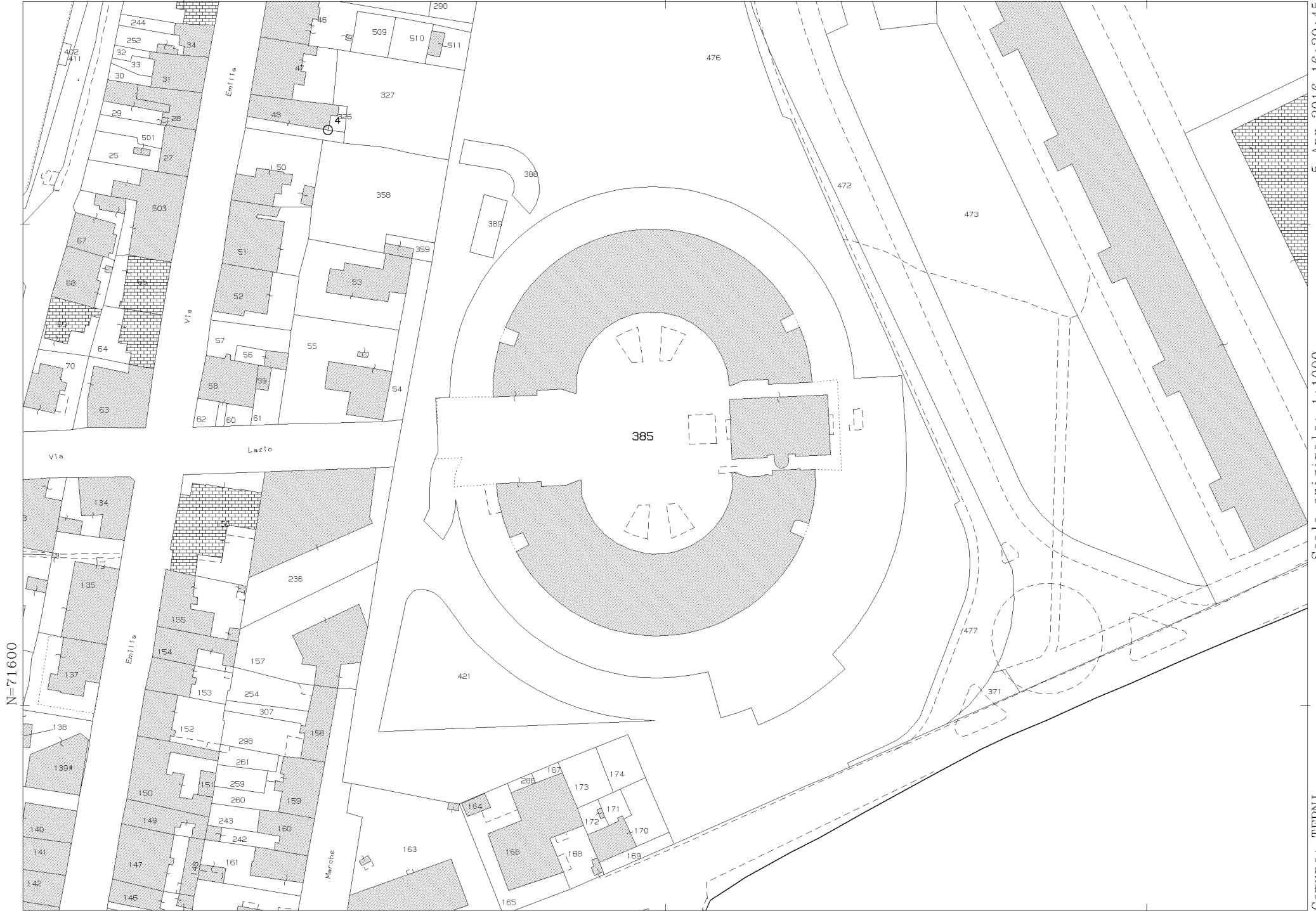
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da: Anibaldi Stefano	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 716

Comune di Terni	Protocollo n. 000039895 del 07/05/2003
Sezione: Foglio: 111 Particella: 388	Tipo Mappale n. 672 del 17/04/2003
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 111 - Particella: 388 - Elaborato planimetrico >



Ultima planimetria in atti



N=71600

E=17100

5-Apr-2016 16:29:45  
Prot. n. T279932/2016

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: TERNI  
Foglio: 111

1 Particella: 385

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 17**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---



# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 2  
LOTTO N. 18**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 111 - particella 389 - subalterno 3 - piano T - categoria C/6 - classe 4, consistenza 12 mq - rendita € 22,31 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Marche - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 3.500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via Marche

Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche

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:** Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**Quota e tipologia del diritto:**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR), ;**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 111, particella 389, subalterno 3, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 22,31 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T166153 del 19/04/2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Posto auto non facente parte di condominio in quanto accessibile dalla pubblica strada

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, strada condominiale

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 1,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 50 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- ◆ Convenzione edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni in data 22/07/1999 rep. n. 34588, trascritta a TERNI in data 17/08/1999 ai nn. R.G. 7972 R.P. 5404

**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 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Dott. Luciano CLERICO' in data 24/12/1999 n. Rep. 108158, iscritto a Terni in data 29/12/1999 ai nn. R.G. 12088 R.P. 2536.

Importo ipoteca: **£ 13.600.000.000,00** - Importo capitale: **£ 6.800.000.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' in data 11/04/2008 n. Rep. 18436, iscritto a Terni in data 14/04/2008 ai nn. R.G. 4601 R.P. 837.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. R.G. 9816 R.P. 1838.

Importo ipoteca: **€ 1.125.000,00** - Importo capitale: **€ 750.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

<b>Spese di gestione condominiale:</b>	Nessuna
<b>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</b>	Nessuna
<b>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</b>	Nessuna
<b>Millesimi di proprietà:</b>	Non Specificato
<b>Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:</b>	Non Specificato
<b>Attestazione Prestazione Energetica:</b>	Non presente
<b>Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificato
<b>Note Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificate
<b>Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:</b>	Non specificato
<b>Avvertenze ulteriori:</b>	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

◆ SOCIETA' FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONI – SOFINPAR S.P.A., proprietà 1/1  
da ante ventennio al **02/06/1997**

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal **02/06/1997** ad **oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 02/06/1997 Rep. n. 88076, registrato Ufficio del registro di Terni in data 11/06/1997, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 03/06/1997 ai nn. R.G. 4974 R.P. 3730

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Nuovo costruzione

Presentazione in data 05/07/1999

**7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea: Aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, per lo sport (GV e A#GV)

Norme tecniche di attuazione Parte B: 1. Zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici attrezzati e di strutture coperte e scoperte per lo sport.

2. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, spogliatoi, impianti per lo sport.

3. Per gli impianti esistenti, si prende atto della presenza, al loro interno, di strutture destinate ad attività paracicettive, ricreative e culturali; tali destinazioni potranno essere mantenute ed integrate anche in caso di ristrutturazione degli stessi.

4. In attesa dell'attuazione del piano, per gli edifici ad uso residenziale inclusi in tali zone e preesistenti alla data di adozione dello stesso, qualora sia precisamente documentata e motivata l'esigenza di opere di adeguamento di carattere igienico-sanitario, sono consentiti gli interventi strettamente finalizzati a dotare gli edifici dei servizi necessari per una cubatura massima pari al 15% dell'esistente; non è consentito alcun altro tipo di ampliamento.

5. Il Piano si attua per intervento diretto. Il parco urbano del Nera dovrà essere oggetto di un piano attuativo unitario esteso anche alle aree classificate verde pubblico costeggianti il fiume e relative parti degli affluenti.

6. Nelle aree destinate a verde attrezzato e strutture coperte e scoperte per lo sport non ancora utilizzate è ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza. Nel caso in cui l'intervento dei privati sia già stato realizzato o sia in corso di realizzazione ma necessiti di ampliamenti o integrazioni sostanziali, la prescrizione di riferimento è il comma 3 che consente anche la permanenza e l'integrazione delle attività esistenti. Per questi casi l'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nei successivi commi senza necessità di convenzionamento degli stessi. Le aree di uso comune condominiale possono

essere private di uso pubblico.

6.1. Sono ammessi interventi di nuova edificazione.

- UF: per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)
- " " " scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)

Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice di UF 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.

- Distanze dai confini e dalle strade pari all'altezza con un minimo di 5.00 ml.

- Parcheggi: 1.00 mq./5.00 mq. per gli impianti scoperti e 1.00 mq./10.00 mc. per quelli coperti e comunque non inferiore alle leggi vigenti.

7. In sede di attuazione del verde pubblico previsto nell'area dello Staino in sostituzione dell'attuale vivaio si dovranno rispettare i caratteri geofloroambientali dell'area.

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Posto auto scoperto sito in Terni, Via Marche**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Borgo Bovio", Via Marche, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 111, particella 389 subalterno 3. Trattasi di posto auto scoperto realizzato a servizio dell'antistante fabbricato ad uso residenziale.

Superficie complessiva di circa: **12,00 mq**

Posto al piano: **terra**

L'edificio è stato costruito nel: **2000**

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Esterna materiale: **asfalto**  
condizioni: **buone**

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	superficie netta	<b>12,00</b>	<b>1,00</b>	<b>12,00</b>

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Posto auto scoperto**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Parcheggi/Posti auto**

Valore di mercato min (€/mq): **300,00**

Valore di mercato max(€/mq): **400,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato

con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

## 8.3 Valutazione corpi:

### Posto auto scoperto

#### Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	12,00	€ 350,00	€ 4.200,00

Valore Corpo	<b>€ 4.200,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 4.200,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 4.200,00</b>

#### Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	12,00	€ 4.200,00	€ 4.200,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 630,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.570,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 3.500,00

Data: 22-04-2016

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**



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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 18**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 111 Particella: 389 Sub.: 3</b>

#### Unità immobiliare

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		111	389	3	1		C/6	4	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 22,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA MARCHE piano: T;
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI		(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 07/05/2003 n. 609.1/2003 in atti dal 07/05/2003 (protocollo n. 39889) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Dichiarazione protocollo n. 000039889 del 07/05/2003

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Marche

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 111

Particella: 389

Subalterno: 3

Compilata da:

Anibaldi Stefano

Iscritto all'albo:

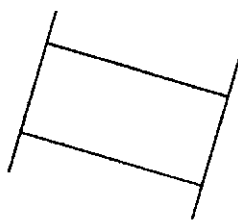
Geometri

Prov. Terni

N. 716

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO TERRA**

**POSTO AUTO**



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 111 - Particella: 389 - Subalterno: 3 >  
VIA MARCHE piano: T;

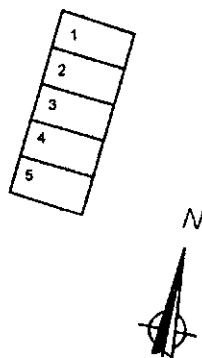
Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da: Anibaldi Stefano	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 716

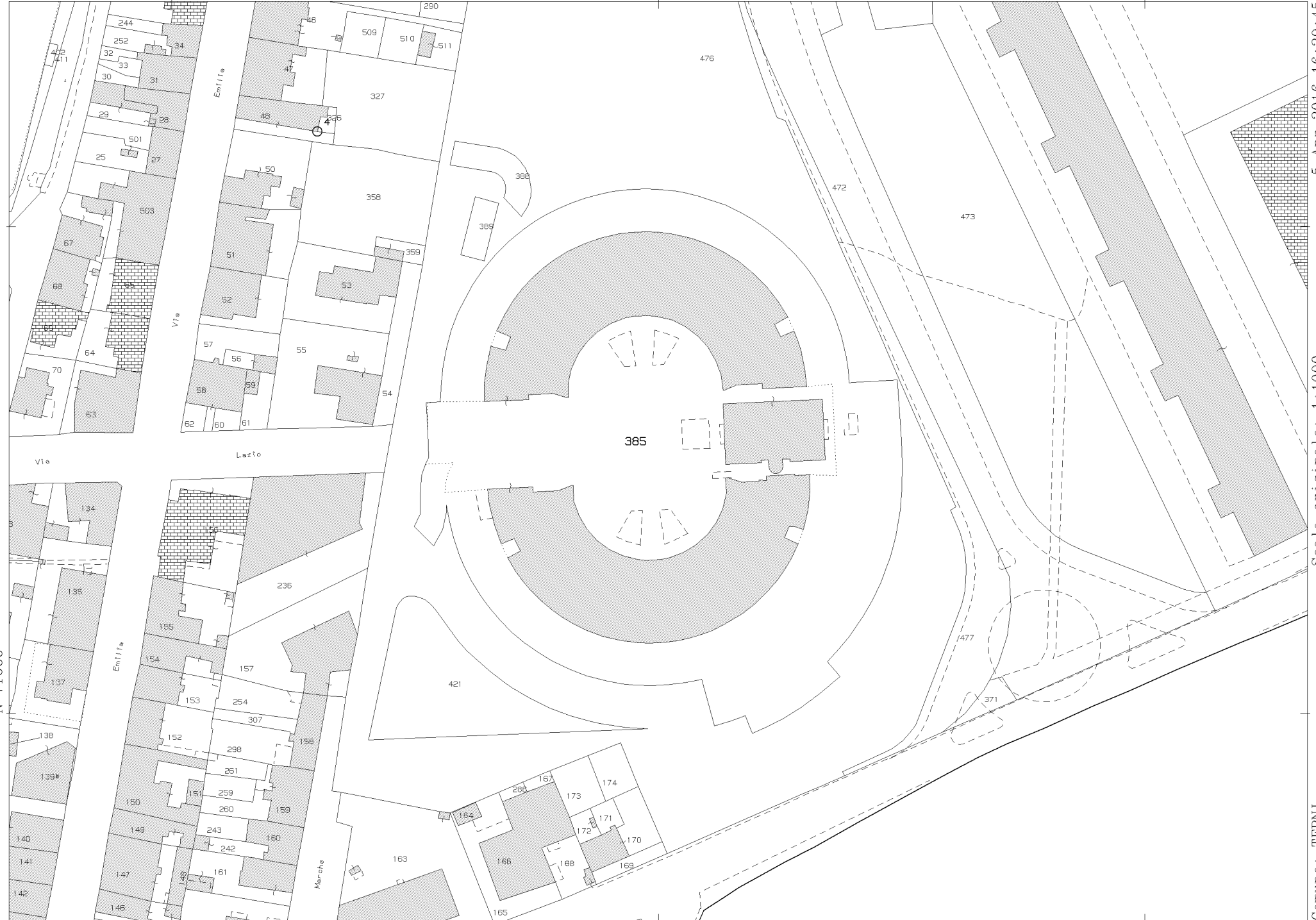
Comune di Terni	Protocollo n. 000039889 del 07/05/2003
Sezione: Foglio: 111 Particella: 389	Tipo Mappale n. 672 del 17/04/2003
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 111 - Particella: 389 - Elaborato planimetrico >



**PIANO TERRA**

Ultima planimetria in atti



E=17100

1 Particella: 385

Comune: TERNI  
Foglio: 111  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
5-Apr-2016 16:29:45  
Prot. n. T279932/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 2**  
**LOTTO N. 18**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: anasettialessandro@tiscali.it

Pec: alessandro.anasetti@geopec.it

---

# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 3  
LOTTO N. 1**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 84 - particella 526 - subalterno 35 - piano S1 - categoria C/6 - classe 8, consistenza 24 mq - rendita € 84,29 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 28.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Terni (Terni)**  
Via Cesare Battisti 163

Garage sito in Terni, Via Cesare Battisti 163

**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:** Garage sito in Terni, Via Cesare Battisti n. 163

**Quota e tipologia del diritto:**

- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR), ;

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 84, particella 526, subalterno 35, piano S1, categoria C/6, classe 8, consistenza 24 mq, rendita 84,29 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T168995 del 19.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

E' presente condominio e i millesimi di proprietà generale sono pari a 6,19

Confini:

Proprietà altra ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

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

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

**Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 1,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 70 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti 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 a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 n. R.G. 9816 n. R.P. 1838.

Importo ipoteca: € **2.000.000,00** - Importo capitale: € **1.000.000,00**.**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

<b>Spese di gestione condominiale:</b>	2,175 €
<b>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</b>	26,10 €
<b>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</b>	290,33 €
<b>Millesimi di proprietà:</b>	6,19
<b>Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:</b>	Non Specificato
<b>Attestazione Prestazione Energetica:</b>	Non presente
<b>Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificato
<b>Note Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificate
<b>Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:</b>	Non specificato
<b>Avvertenze ulteriori:</b>	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietario:**

- ◆ LO STORTO GIULIA, proprietà 1/1 da ante ventennio al **19/12/2006**

**Proprietario:**

- ◆ , proprietà 1/1 dal **19/12/2006** ad **oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI Notaio in Terni in data 19/12/2006 ai nn. Rep. 44573 Racc. 26111, registrato Ufficio del registro di Terni in data 29/12/2006.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione edilizia di locale uso garage

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 23/11/2006 al n. di prot. 195150

### 7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona

omogenea:

Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(8.1))

Norme

tecniche di attuazione: 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.

2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)

3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:

INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).

Processo di attuazione

4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite

A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

Intervento edilizio diretto

5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978.

5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano.

5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi.

5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione.

5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1.

5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2.

5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i

nuclei originari.  
5.7 [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

**Descrizione: Garage sito in Terni, Via Cesare Battisti 163**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Cardeto", Via Cesare Battisti n. 163, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 84, particella 526 subalterno 35. La zona è caratterizzata da edifici di recente edificazione. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in intelaiatura di cemento armato, le tamponature sono in muratura di blocchi termici, i solai in piano e di copertura sono in latero-cemento, quest'ultimo è sormontato da manto di tegole in cotto del tipo alla romana, le facciate si presentano rivestite da una cortina di mattoni, l'accesso alla scala condominiale è protetto da un portone in alluminio e vetro. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista e tinteggiate, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **24,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2006**

Ha un'altezza interna di: **3,00 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **7** piani complessivi di cui fuori terra n. **6** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**  
materiale: **c.a.**  
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali

materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**  
condizioni: **buone**

Travi

materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Scale

tipologia: **a rampe parallele**  
materiale: **c.a.**  
ubicazione: **interna**  
servoscala: **assente**  
condizioni: **ottime**

Copertura

tipologia: **a falde**  
materiale: **c.a.**  
condizioni: **ottime**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **basculante**  
materiale: **alluminio**  
condizioni: **buone**

Pavim. interna materiale: **calcestruzzo finitura industriale**  
condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	<b>24,00</b>	<b>1,00</b>	<b>24,00</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Fabbricato**

Valore di mercato min (€/mq): **1.100,00**

Valore di mercato max(€/mq): **1.700,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

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

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

**8.2 Fonti di informazione:**

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

**8.3 Valutazione corpi:****Garage**Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	24,00	€ 1.400,00	€ 33.600,00

Valore Corpo	€ 33.600,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 33.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 33.600,00

Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	24,00	€ 33.600,00	€ 33.600,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 5.040,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 290,33
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 28.269,67
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 28.000,00

Data: 22-04-2016

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 3**  
**LOTTO N. 1**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 84 Particella: 526 Sub.: 35</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>84</b>	<b>526</b>	<b>35</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>8</b>	<b>24 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 27 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 84,29</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIALE CESARE BATTISTI n. 163 piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI	*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0196498 del 12/12/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Viale Cesare Battisti

civ. 163

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 84

Particella: 526

Subalterno: 35

Compilata da:

Pontremolesi Fabio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

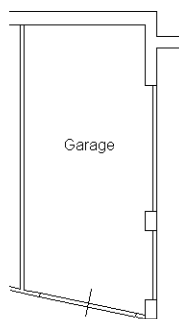
N. 753

Scheda n. 1

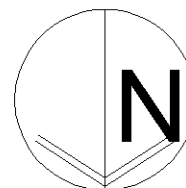
Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 84 - Particella: 526 - Subalterno: 35 >  
VIALE CESARE BATTISTI n. 163 piano: S1;

Piano Seminterrato  
H: 3.00 mt.



10 metri



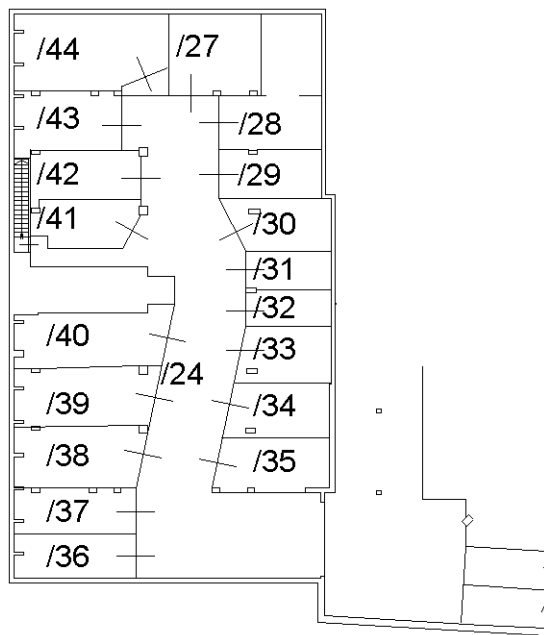
Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Pontremolesi Fabio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 753

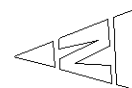
Comune di Terni	Protocollo n. TR0196498 del 12/12/2008
Sezione: Foglio: 84 Particella: 526	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

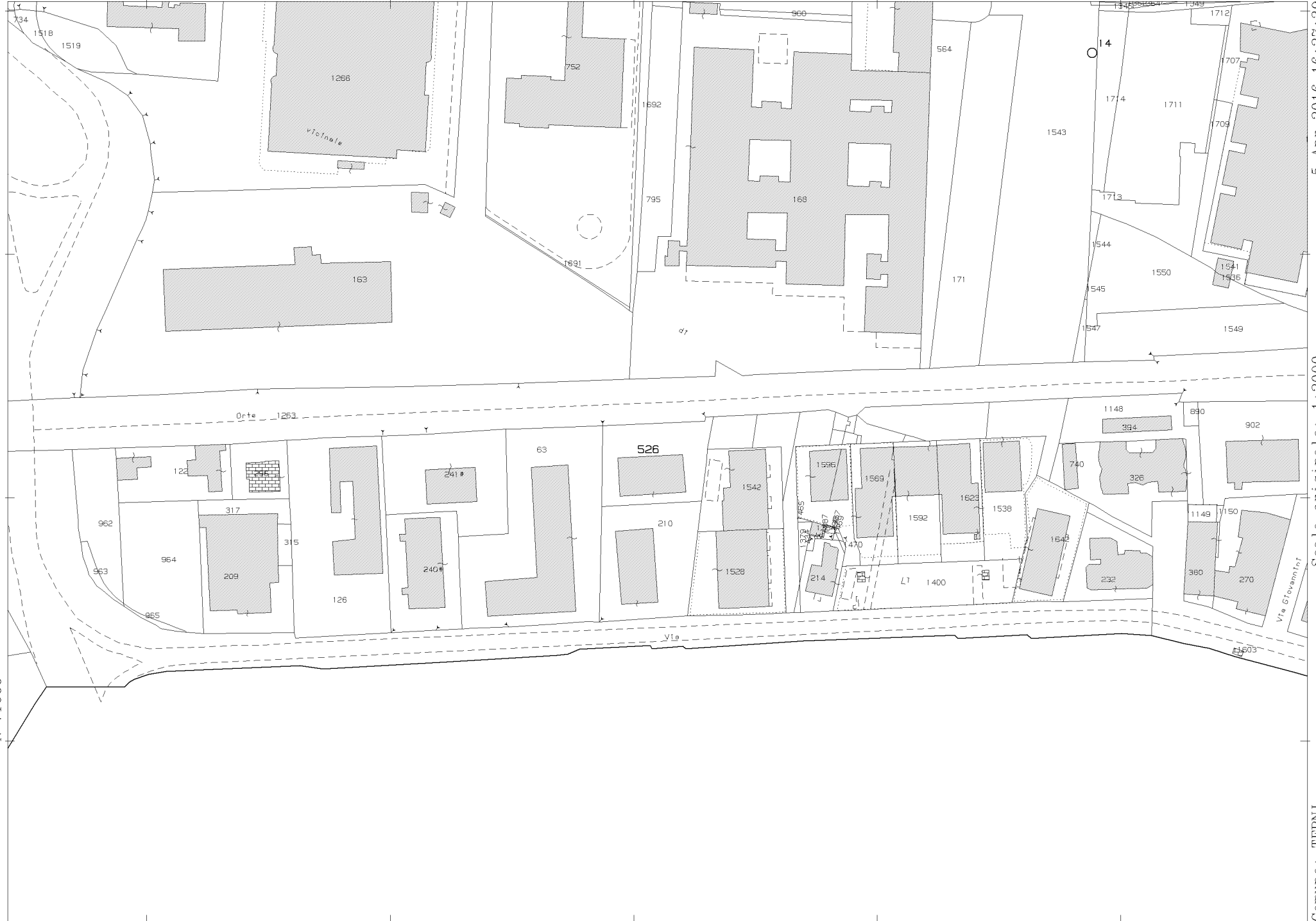
**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 84 - Particella: 526 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti





N=71600

E=14700

1 Particella: 526

Comune: TERNI

Foglio: 84

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

5-Apr-2016 16:27:39  
Prot. n. T278739/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 3**  
**LOTTO N. 1**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 3  
LOTTO N. 2**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 84 - particella 526 - subalterno 39 - piano S1 - categoria C/6 - classe 8, consistenza 35 mq - rendita € 122,92 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 41.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



**Beni in Terni (Terni)**  
Via Cesare Battisti 163

Garage sito in Terni, Via Cesare Battisti 163

**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:** Garage sito in Terni, Via Cesare Battisti n. 163

**Quota e tipologia del diritto:**

- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR), ;

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 84, particella 526, subalterno 39, piano S1, categoria C/6, classe 8, consistenza 35 mq, rendita 122,92 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T169322 del 19.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

E' presente condominio e i millesimi di proprietà generale sono pari a 10,33

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

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

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

**Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 1,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 70 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti 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 a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 n. R.G. 9816 n. R.P. 1838.

Importo ipoteca: € **2.000.000,00** - Importo capitale: € **1.000.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

<b>Spese di gestione condominiale:</b>	3,63 €
<b>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</b>	43,56 €
<b>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</b>	Nessuna
<b>Millesimi di proprietà:</b>	10,33
<b>Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:</b>	Non Specificato
<b>Attestazione Prestazione Energetica:</b>	Non presente
<b>Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificato
<b>Note Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificate
<b>Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:</b>	Non specificato
<b>Avvertenze ulteriori:</b>	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

- ◆ LO STORTO GIULIA, proprietà 1/1 da ante ventennio al **19/12/2006**

**Proprietario:**

- ◆ , proprietà 1/1 dal **19/12/2006** ad **oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI Notaio in Terni in data 19/12/2006 ai nn. Rep. 44573 Racc. 26111, registrato Ufficio del registro di Terni in data 29/12/2006.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione edilizia di locale uso garage

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 23/11/2006 al n. di prot. 195150

### 7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona

omogenea:

Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(8.1))

Norme

tecniche di attuazione: 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.

2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)

3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:

INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).

Processo di attuazione

4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite

A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

Intervento edilizio diretto

5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978.

5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano.

5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi.

5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione.

5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1.

5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2.

5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i

nuclei originari.  
5.7 [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

**Descrizione: Garage sito in Terni, Via Cesare Battisti 163**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Cardeto", Via Cesare Battisti n. 163, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 84, particella 526 subalterno 39. La zona è caratterizzata da edifici di recente edificazione. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in intelaiatura di cemento armato, le tamponature sono in muratura di blocchi termici, i solai in piano e di copertura sono in latero-cemento, quest'ultimo è sormontato da manto di tegole in cotto del tipo alla romana, le facciate si presentano rivestite da una cortina di mattoni, l'accesso alla scala condominiale è protetto da un portone in alluminio e vetro. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista e tinteggiate, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **35,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2006**

Ha un'altezza interna di: **3,00 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **7** piani complessivi di cui fuori terra n. **6** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**  
materiale: **c.a.**  
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali

materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**  
condizioni: **buone**

Travi

materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Scale

tipologia: **a rampe parallele**  
materiale: **c.a.**  
ubicazione: **interna**  
servoscala: **assente**  
condizioni: **ottime**

Copertura

tipologia: **a falde**  
materiale: **c.a.**  
condizioni: **ottime**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **basculante**  
materiale: **alluminio**  
condizioni: **buone**

Pavim. interna materiale: **calcestruzzo finitura industriale**  
condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	<b>35,00</b>	<b>1,00</b>	<b>35,00</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Fabbricato**

Valore di mercato min (€/mq): **1.100,00**

Valore di mercato max(€/mq): **1.700,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

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

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

**8.2 Fonti di informazione:**

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

**8.3 Valutazione corpi:****Garage**Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	35,00	€ 1.400,00	€ 49.000,00

Valore Corpo	€ 49.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 49.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 49.000,00

Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	35,00	€ 49.000,00	€ 49.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 7.350,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 370,97
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 41.279,03
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 41.000,00

Data: 22-04-2016

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 3**  
**LOTTO N. 1**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 84 Particella: 526 Sub.: 35</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>84</b>	<b>526</b>	<b>35</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>8</b>	<b>24 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 27 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 84,29</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIALE CESARE BATTISTI n. 163 piano: S1;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI	*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0196498 del 12/12/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Viale Cesare Battisti

civ. 163

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 84

Particella: 526

Subalterno: 35

Compilata da:

Pontremolesi Fabio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

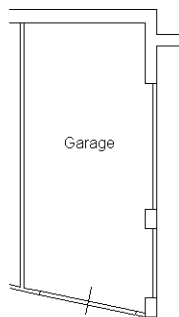
N. 753

Scheda n. 1

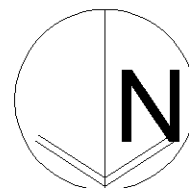
Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 84 - Particella: 526 - Subalterno: 35 >  
VIALE CESARE BATTISTI n. 163 piano: S1;

Piano Seminterrato  
H: 3.00 mt.



10 metri



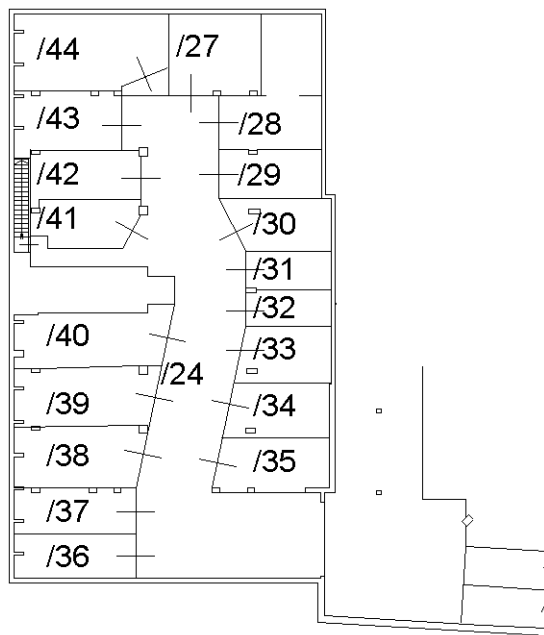
Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Pontremolesi Fabio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 753

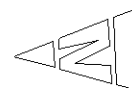
Comune di Terni	Protocollo n. TR0196498 del 12/12/2008
Sezione: Foglio: 84 Particella: 526	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 84 - Particella: 526 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti





N=71600

E=14700

1 Particella: 526

Comune: TERNI  
 Foglio: 84  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 5-Apr-2016 16:27:39  
 Prot. n. T278739/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 3**  
**LOTTO N. 1**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 3  
LOTTO N. 3**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 84 - particella 526 - subalterno 40 - piano S1 - categoria C/6 - classe 8, consistenza 36 mq - rendita € 126,43 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 42.500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Terni (Terni)**  
Via Cesare Battisti 163

Garage sito in Terni, Via Cesare Battisti 163

**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:** Garage sito in Terni, Via Cesare Battisti n. 163

**Quota e tipologia del diritto:**

- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR), ;

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 84, particella 526, subalterno 40, piano S1, categoria C/6, classe 8, consistenza 36 mq, rendita 126,43 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T169544 del 19.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

E' presente condominio e i millesimi di proprietà generale sono pari a 10,63

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

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

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

**Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 1,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 70 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti 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 a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 n. R.G. 9816 n. R.P. 1838.

Importo ipoteca: € **2.000.000,00** - Importo capitale: € **1.000.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

<b>Spese di gestione condominiale:</b>	3,75 €
<b>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</b>	45,00 €
<b>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</b>	376,78 €
<b>Millesimi di proprietà:</b>	10,63
<b>Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:</b>	Non Specificato
<b>Attestazione Prestazione Energetica:</b>	Non presente
<b>Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificato
<b>Note Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificate
<b>Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:</b>	Non specificato
<b>Avvertenze ulteriori:</b>	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

- ◆ LO STORTO GIULIA, proprietà 1/1 da ante ventennio al **19/12/2006**

**Proprietario:**

- ◆ , proprietà 1/1 dal **19/12/2006** ad **oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI Notaio in Terni in data 19/12/2006 ai nn. Rep. 44573 Racc. 26111, registrato Ufficio del registro di Terni in data 29/12/2006.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione edilizia di locale uso garage

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 23/11/2006 al n. di prot. 195150

### 7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona

omogenea:

Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(8.1))

Norme

tecniche di attuazione: 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.

2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)

3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:

INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).

Processo di attuazione

4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite

A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

Intervento edilizio diretto

5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978.

5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano.

5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi.

5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione.

5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1.

5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2.

5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i

nuclei originari.  
5.7 [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

**Descrizione: Garage sito in Terni, Via Cesare Battisti 163**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Cardeto", Via Cesare Battisti n. 163, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 84, particella 526 subalterno 40. La zona è caratterizzata da edifici di recente edificazione. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in intelaiatura di cemento armato, le tamponature sono in muratura di blocchi termici, i solai in piano e di copertura sono in latero-cemento, quest'ultimo è sormontato da manto di tegole in cotto del tipo alla romana, le facciate si presentano rivestite da una cortina di mattoni, l'accesso alla scala condominiale è protetto da un portone in alluminio e vetro. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista e tinteggiate, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **36,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2006**

Ha un'altezza interna di: **3,00 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **7** piani complessivi di cui fuori terra n. **6** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**  
materiale: **c.a.**  
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali

materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**  
condizioni: **buone**

Travi

materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Scale

tipologia: **a rampe parallele**  
materiale: **c.a.**  
ubicazione: **interna**  
servoscala: **assente**  
condizioni: **ottime**

Copertura

tipologia: **a falde**  
materiale: **c.a.**  
condizioni: **ottime**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **basculante**  
materiale: **alluminio**  
condizioni: **buone**

Pavim. interna materiale: **calcestruzzo finitura industriale**  
condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	<b>36,00</b>	<b>1,00</b>	<b>36,00</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Destinazione d'uso: **Residenziale**Categoria: **Box/Autorimesse**Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**Valori relativi alla Agenzia del territorioPeriodo: **2/2015**Zona: **Terni**Tipologia: **Fabbricato**Valore di mercato min (€/mq): **1.100,00**Valore di mercato max(€/mq): **1.700,00**Superficie di riferimento: **Commerciale**Stato conservativo: **Normale****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

**8.2 Fonti di informazione:**

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

**8.3 Valutazione corpi:****Garage**Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	36,00	€ 1.400,00	€ 50.400,00

Valore Corpo	€ 50.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 50.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 50.400,00

Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	36,00	€ 50.400,00	€ 50.400,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 7.560,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 376,78
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 42.463,22
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 42.500,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 3**  
**LOTTO N. 3**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 84 Particella: 526 Sub.: 40</b>

#### Unità immobiliare

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		84	526	40	1		C/6	8	36 m <sup>2</sup>	Totale: 39 m <sup>2</sup>	Euro 126,43	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIALE CESARE BATTISTI n. 163 piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI	*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0196498 del 12/12/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Viale Cesare Battisti

civ. 163

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 84  
Particella: 526  
Subalterno: 40

Compilata da:  
Pontremolesi Fabio  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

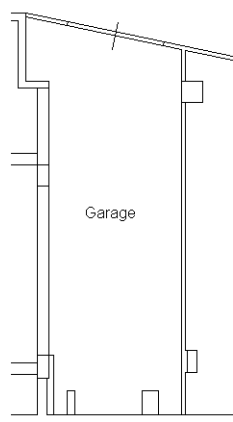
N. 753

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Seminterrato

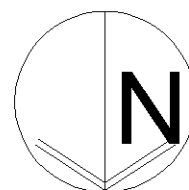
H : 3.95 mt.



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 84 - Particella: 526 - Subalterno: 40 >  
VIALE CESARE BATTISTI n. 163 piano: S1;

Ultima planimetria in atti



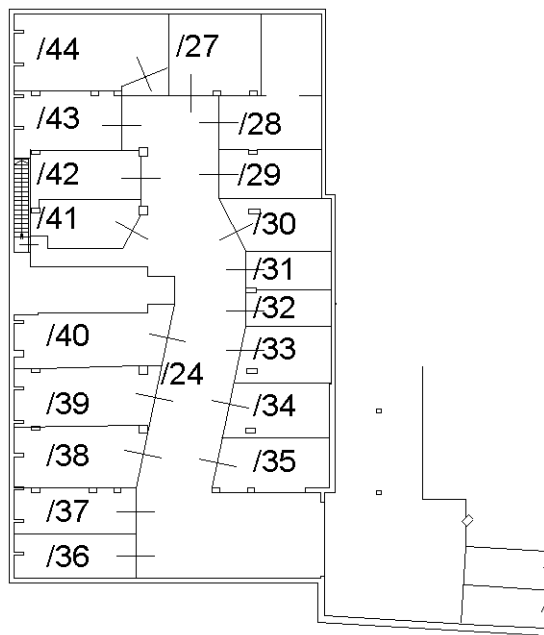


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Pontremolesi Fabio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 753

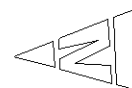
Comune di Terni		Protocollo n. TR0196498 del 12/12/2008	
Sezione:	Foglio: 84	Particella: 526	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

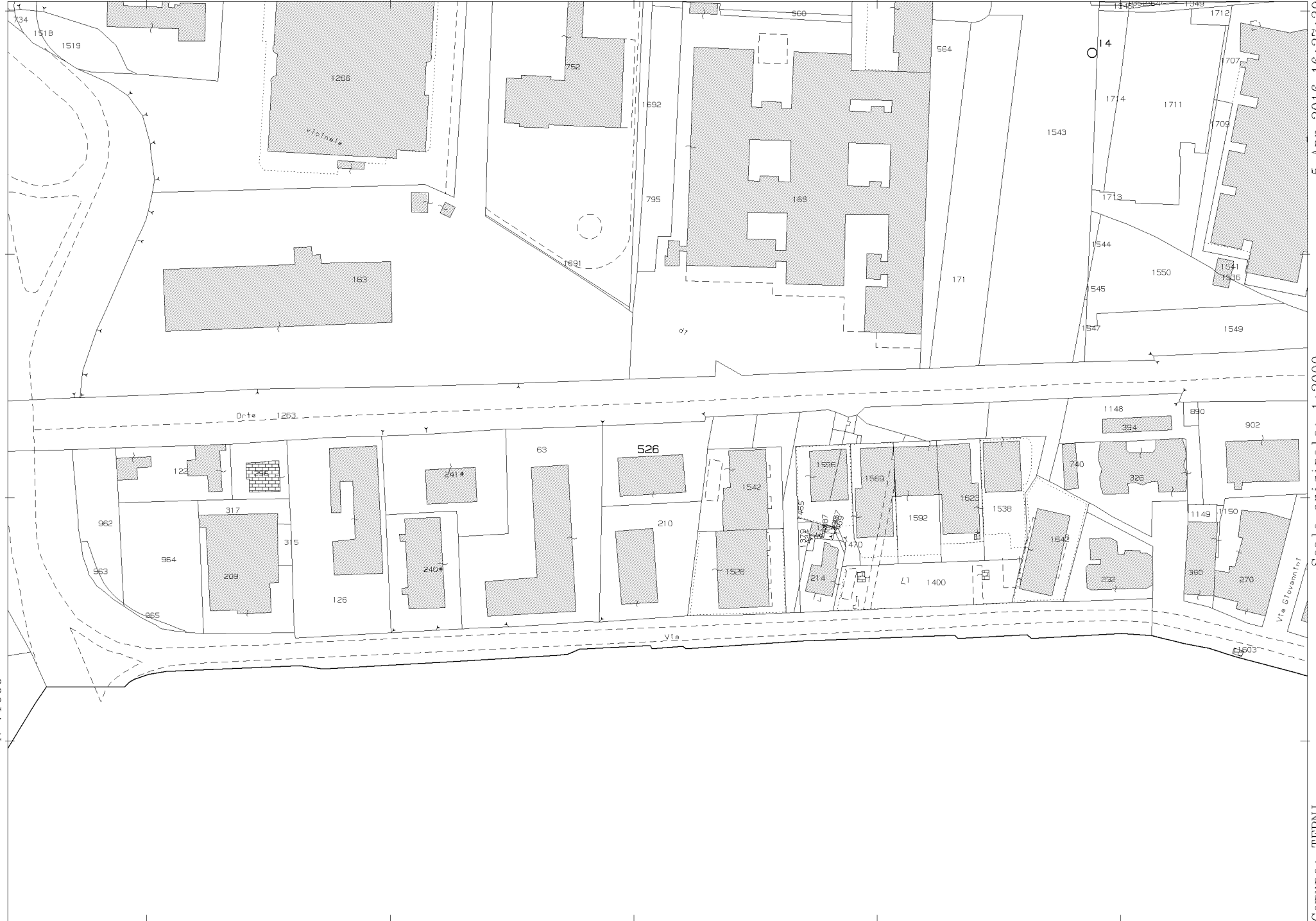
**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 84 - Particella: 526 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti





N=71600

E=14700

1 Particella: 526

Comune: TERNI  
Foglio: 84

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

5-Apr-2016 16:27:39  
Prot. n. T278739/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 3**  
**LOTTO N. 3**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 3  
LOTTO N. 4**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 84 - particella 526 - subalterno 41 - piano S1 - categoria C/6 - classe 8, consistenza 20 mq - rendita € 70,24 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 23.500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Terni (Terni)**  
Via Cesare Battisti 163

Garage sito in Terni, Via Cesare Battisti 163

**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:** Garage sito in Terni, Via Cesare Battisti n. 163

**Quota e tipologia del diritto:**

- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR), ;

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 84, particella 526, subalterno 41, piano S1, categoria C/6, classe 8, consistenza 20 mq, rendita 70,24 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T169858 del 19.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

E' presente condominio e i millesimi di proprietà generale sono pari a 5,60

Confini:

Proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

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

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

**Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 1,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 70 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti 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 a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 n. R.G. 9816 n. R.P. 1838.

Importo ipoteca: € **2.000.000,00** - Importo capitale: € **1.000.000,00**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:	2,08 €
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	24,96 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	286,73 €
Millesimi di proprietà:	5,60
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

- ◆ LO STORTO GIULIA, proprietà 1/1 da ante ventennio al **19/12/2006**

**Proprietario:**

- ◆ \_\_\_\_\_, proprietà 1/1 dal **19/12/2006** ad **oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI Notaio in Terni in data 19/12/2006 ai nn. Rep. 44573 Racc. 26111, registrato Ufficio del registro di Terni in data 29/12/2006.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione edilizia di locale uso garage



Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 23/11/2006 al n. di prot. 195150

### 7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona

omogenea:

Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(8.1))

Norme

tecniche di attuazione: 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.

2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)

3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:

INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).

#### Processo di attuazione

4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite

#### A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

##### Intervento edilizio diretto

5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978.

5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano.

5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi.

5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione.

5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1.

5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2.

5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i

nuclei originari.  
5.7 [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

**Descrizione: Garage sito in Terni, Via Cesare Battisti 163**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Cardeto", Via Cesare Battisti n. 163, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 84, particella 526 subalterno 41. La zona è caratterizzata da edifici di recente edificazione. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in intelaiatura di cemento armato, le tamponature sono in muratura di blocchi termici, i solai in piano e di copertura sono in latero-cemento, quest'ultimo è sormontato da manto di tegole in cotto del tipo alla romana, le facciate si presentano rivestite da una cortina di mattoni, l'accesso alla scala condominiale è protetto da un portone in alluminio e vetro. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista e tinteggiate, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **20,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2006**

Ha un'altezza interna di: **3,00 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **7** piani complessivi di cui fuori terra n. **6** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**  
materiale: **c.a.**  
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali

materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**  
condizioni: **buone**

Travi

materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Scale

tipologia: **a rampe parallele**  
materiale: **c.a.**  
ubicazione: **interna**  
servoscala: **assente**  
condizioni: **ottime**

Copertura

tipologia: **a falde**  
materiale: **c.a.**  
condizioni: **ottime**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **basculante**  
materiale: **alluminio**  
condizioni: **buone**

Pavim. interna materiale: **calcestruzzo finitura industriale**  
condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	<b>20,00</b>	<b>1,00</b>	<b>20,00</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Destinazione d'uso: **Residenziale**Categoria: **Box/Autorimesse**Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**Valori relativi alla Agenzia del territorioPeriodo: **2/2015**Zona: **Terni**Tipologia: **Fabbricato**Valore di mercato min (€/mq): **1.100,00**Valore di mercato max(€/mq): **1.700,00**Superficie di riferimento: **Commerciale**Stato conservativo: **Normale****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

**8.2 Fonti di informazione:**

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

**8.3 Valutazione corpi:****Garage**Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	20,00	€ 1.400,00	€ 28.000,00

Valore Corpo	€ 28.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 28.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 28.000,00

Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	20,00	€ 28.000,00	€ 28.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 4.200,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 286,73
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 23.513,27
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 23.500,00

Data: 22-04-2016

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 3**  
**LOTTO N. 4**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 84 Particella: 526 Sub.: 41</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>84</b>	<b>526</b>	<b>41</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>8</b>	<b>20 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 21 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 70,24</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIALE CESARE BATTISTI n. 163 piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI	*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0196498 del 12/12/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Viale Cesare Battisti

civ. 163

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 84

Particella: 526

Subalterno: 41

Compilata da:

Pontremolesi Fabio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

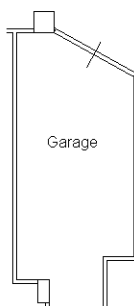
N. 753

Scheda n. 1

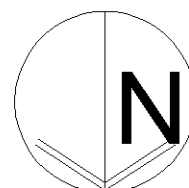
Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 84 - Particella: 526 - Subalterno: 41 >  
VIALE CESARE BATTISTI n. 163 piano: S1;

Piano Seminterrato  
H: 3.10 mt.



10 metri



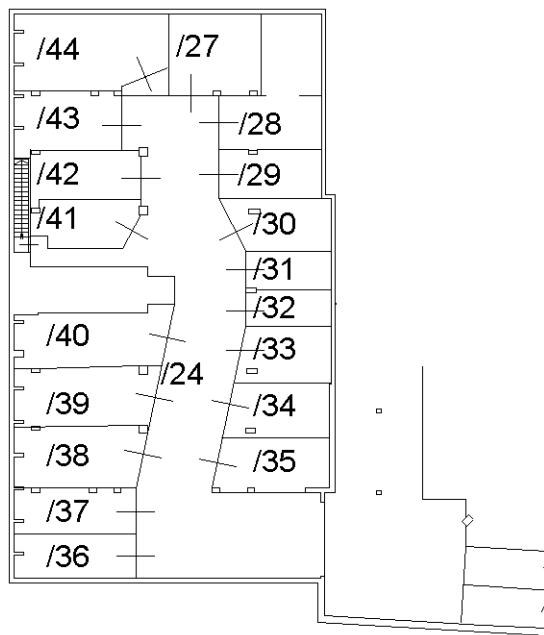
Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Pontremolesi Fabio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 753

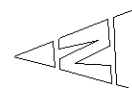
Comune di Terni		Protocollo n. TR0196498 del 12/12/2008	
Sezione:	Foglio: 84	Particella: 526	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 84 - Particella: 526 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti







5-Apr-2016 16:27:39  
Prot. n. T278739/2016

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: TERNI  
Foglio: 84

E=14700

1 Particella: 526

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 3**  
**LOTTO N. 4**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 3  
LOTTO N. 5**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 84 - particella 526 - subalterno 42 - piano S1 - categoria C/6 - classe 8, consistenza 23 mq - rendita € 80,77 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 27.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Terni (Terni)**  
Via Cesare Battisti 163

Garage sito in Terni, Via Cesare Battisti 163

**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:** Garage sito in Terni, Via Cesare Battisti n. 163

**Quota e tipologia del diritto:**

- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR), ;

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 84, particella 526, subalterno 42, piano S1, categoria C/6, classe 8, consistenza 23 mq, rendita 80,77 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T170093 del 19.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

E' presente condominio e i millesimi di proprietà generale sono pari a 6,79

Confini:

Proprietà altra ditta, proprietà stessa ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

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

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

**Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 1,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 70 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provvedimenti 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 a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 n. R.G. 9816 n. R.P. 1838.

Importo ipoteca: € 2.000.000,00 - Importo capitale: € 1.000.000,00.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

<b>Spese di gestione condominiale:</b>	2,39 €
<b>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</b>	28,68 €
<b>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</b>	302,02 €
<b>Millesimi di proprietà:</b>	6,79
<b>Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:</b>	Non Specificato
<b>Attestazione Prestazione Energetica:</b>	Non presente
<b>Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificato
<b>Note Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificate
<b>Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:</b>	Non specificato
<b>Avvertenze ulteriori:</b>	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietario:**

- ◆ LO STORTO GIULIA, proprietà 1/1 da ante ventennio al 19/12/2006

**Proprietario:**

- ◆ , proprietà 1/1 dal 19/12/2006 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI Notaio in Terni in data 19/12/2006 ai nn. Rep. 44573 Racc. 26111, registrato Ufficio del registro di Terni in data 29/12/2006.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione edilizia di locale uso garage

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 23/11/2006 al n. di prot. 195150

### 7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona

omogenea: Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(8.1))

Norme

tecniche di attuazione: 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.

2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)

3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:

INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).

Processo di attuazione

4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite

A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

Intervento edilizio diretto

5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978.

5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano.

5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi.

5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione.

5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1.

5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2.

5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i



nuclei originari.  
5.7 [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

**Descrizione: Garage sito in Terni, Via Cesare Battisti 163**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Cardeto", Via Cesare Battisti n. 163, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 84, particella 526 subalterno 42. La zona è caratterizzata da edifici di recente edificazione. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in intelaiatura di cemento armato, le tamponature sono in muratura di blocchi termici, i solai in piano e di copertura sono in latero-cemento, quest'ultimo è sormontato da manto di tegole in cotto del tipo alla romana, le facciate si presentano rivestite da una cortina di mattoni, l'accesso alla scala condominiale è protetto da un portone in alluminio e vetro. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista e tinteggiate, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **23,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2006**

Ha un'altezza interna di: **3,00 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **7** piani complessivi di cui fuori terra n. **6** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**  
materiale: **c.a.**  
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali

materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**  
condizioni: **buone**

Travi

materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Scale

tipologia: **a rampe parallele**  
materiale: **c.a.**  
ubicazione: **interna**  
servoscala: **assente**  
condizioni: **ottime**

Copertura

tipologia: **a falde**  
materiale: **c.a.**  
condizioni: **ottime**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **basculante**  
materiale: **alluminio**  
condizioni: **buone**

Pavim. interna materiale: **calcestruzzo finitura industriale**  
condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	<b>23,00</b>	<b>1,00</b>	<b>23,00</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Destinazione d'uso: **Residenziale**Categoria: **Box/Autorimesse**Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**Valori relativi alla Agenzia del territorioPeriodo: **2/2015**Zona: **Terni**Tipologia: **Fabbricato**Valore di mercato min (€/mq): **1.100,00**Valore di mercato max(€/mq): **1.700,00**Superficie di riferimento: **Commerciale**Stato conservativo: **Normale****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

**8.2 Fonti di informazione:**

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

**8.3 Valutazione corpi:****Garage**Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	23,00	€ 1.400,00	€ 32.200,00

Valore Corpo	€ 32.200,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 32.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.200,00

Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	23,00	€ 32.200,00	€ 32.200,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 4.830,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 302,02
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 27.067,98
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 27.000,00

Data: 22-04-2016

L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Anasetti

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 3**  
**LOTTO N. 5**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 84 Particella: 526 Sub.: 42</b>

#### Unità immobiliare

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		84	526	42	1		C/6	8	23 m <sup>2</sup>	Totale: 24 m <sup>2</sup>	Euro 80,77	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIALE CESARE BATTISTI n. 163 piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI	*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0196498 del 12/12/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Viale Cesare Battisti

civ. 163

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 84

Particella: 526

Subalterno: 42

Compilata da:

Pontremolesi Fabio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

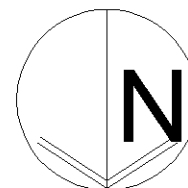
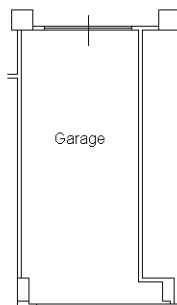
N. 753

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Seminterrato

H: 3.95 mt.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 84 - Particella: 526 - Subalterno: 42 >  
VIALE CESARE BATTISTI n. 163 piano: S1;

10 metri

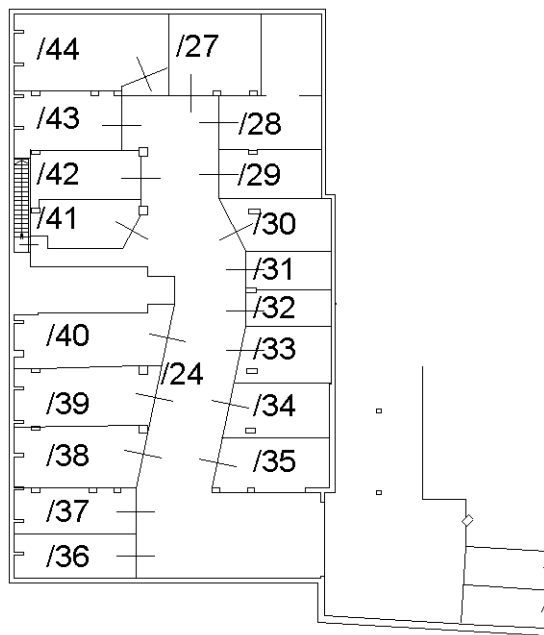
Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Pontremolesi Fabio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 753

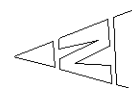
Comune di Terni		Protocollo n. TR0196498 del 12/12/2008	
Sezione:	Foglio: 84	Particella: 526	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 84 - Particella: 526 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti





N=71600

E=14700

1 Particella: 526

5-Apr-2016 16:27:39  
Prot. n. T278739/2016

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: TERNI  
Foglio: 84



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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 3**  
**LOTTO N. 5**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE  
BENE N. 3  
LOTTO N. 6**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Dati Catastali:** foglio 84 - particella 526 - subalterno 44 - piano S1 - categoria C/6 - classe 8, consistenza 39 mq - rendita € 136,96 €

### 2. Possesso

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:** Non specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Cesare Battisti n. 163 - Terni (Terni) - 05100

**Prezzo da libero:** € 46.000,00

**Prezzo da occupato:** € 40.000,00

**Beni in Terni (Terni)**  
Via Cesare Battisti 163

Garage sito in Terni, Via Cesare Battisti 163

**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:** Garage sito in Terni, Via Cesare Battisti n. 163

**Quota e tipologia del diritto:**

- Piena proprietà per la quota di 1/1 di  
C.F. , domiciliata a Terni (TR), ;

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- , C.F. , proprietario 1/1.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 84, particella 526, subalterno 44, piano S1, categoria C/6, classe 8, consistenza 39 mq, rendita 136,96 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T170295 del 19.04.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

E' presente condominio e i millesimi di proprietà generale sono pari a 8,60

Confini:

Proprietà altra ditta, corsia comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

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

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

**Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Centro della città di Terni a 1,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

- ◆ Autobus di linea urbana a 70 m circa

**Servizi offerti dalla zona:**

Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da GUCCIARDI JACOPO, con contratto di locazione stipulato in data 30/09/2014 per l'importo di euro 170,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni, Trascritto a Terni

Tipologia contratto: 4 anni, scadenza 30/09/2018

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti 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 a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 06/08/2010 n. Rep. 10074, iscritto a Terni in data 09/08/2010 n. R.G. 9816 n. R.P. 1838.

Importo ipoteca: € **2.000.000,00** - Importo capitale: € **1.000.000,00**.**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 29/06/2015 rep. n. 1338, trascritto a TERNI in data 05/08/2015 ai nn. R.G. 7143 R.P. 5300

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

<b>Spese di gestione condominiale:</b>	3,02 €
<b>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</b>	36,24 €
<b>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</b>	175,77 €
<b>Millesimi di proprietà:</b>	8,60
<b>Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:</b>	Non Specificato
<b>Attestazione Prestazione Energetica:</b>	Non presente
<b>Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificato
<b>Note Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificate
<b>Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:</b>	Non specificato
<b>Avvertenze ulteriori:</b>	Non specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietario:**

◆ LO STORTO GIULIA, proprietà 1/1  
da ante ventennio al 19/12/2006

**Proprietario:**

◆ , proprietà 1/1  
dal 19/12/2006 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI Notaio in Terni in data 19/12/2006 ai nn. Rep. 44573 Racc. 26111, registrato Ufficio del registro di Terni in data 29/12/2006.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione edilizia di locale uso garage Oggetto:

Ristrutturazione

Presentazione in data 23/11/2006 al n. di prot. 195150

### 7.1 Conformità edilizia:

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona

omogenea: Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(8.1))

Norme

tecniche di attuazione: 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.

2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)

3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:  
INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).

Processo di attuazione

4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite

A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

Intervento edilizio diretto

5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978.

5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano.

5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi.

5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione.

5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1.

5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle

prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2.

5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari.

5.7 [...]

Dichiarazione  
di conformità SI  
con il PRG:

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

##### Descrizione: **Garage sito in Terni, Via Cesare Battisti 163**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata "Cardeto", Via Cesare Battisti n. 163, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 84, particella 526 subalterno 44. La zona è caratterizzata da edifici di recente edificazione. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in intelaiatura di cemento armato, le tamponature sono in muratura di blocchi termici, i solai in piano e di copertura sono in latero-cemento, quest'ultimo è sormontato da manto di tegole in cotto del tipo alla romana, le facciate si presentano rivestite da una cortina di mattoni, l'accesso alla scala condominiale è protetto da un portone in alluminio e vetro. Per quanto concerne le rifiniture del garage si precisa che il pavimento è in cls con finitura industriale, le pareti sono a facciavista e tinteggiate, la porta di ingresso è in alluminio del tipo basculante. Il garage è dotato del solo impianto elettrico, lo stesso è adeguato alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **39,00 mq**

Posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2006**

Ha un'altezza interna di: **3,00 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **7** piani complessivi di cui fuori terra n. **6** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

##### Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**  
materiale: **c.a.**  
condizioni: **non rilevabile**

##### Strutture verticali

materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

##### Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**  
condizioni: **buone**

##### Travi

materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

##### Scale

tipologia: **a rampe parallele**  
materiale: **c.a.**  
ubicazione: **interna**  
servoscala: **assente**  
condizioni: **ottime**

##### Copertura

tipologia: **a falde**  
materiale: **c.a.**  
condizioni: **ottime**

#### Componenti edilizie e costruttive:



Infissi esterni tipologia: **basculante**  
materiale: **alluminio**  
condizioni: **buone**

Pavim. interna materiale: **calcestruzzo finitura industriale**  
condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	<b>39,00</b>	<b>1,00</b>	<b>39,00</b>

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Categoria: **Box/Autorimesse**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **2/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Fabbricato**

Valore di mercato min (€/mq): **1.100,00**

Valore di mercato max(€/mq): **1.700,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato del bene di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

#### 8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

#### 8.3 Valutazione corpi:

**Garage**Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	39,00	€ 1.400,00	€ 54.600,00

Valore Corpo	<b>€ 54.600,00</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 54.600,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 54.600,00</b>

Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	39,00	€ 54.600,00	€ 54.600,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 8.190,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 175,77
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 46.234,23
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 40.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 46.000,00

**Data: 22-04-2016**

**L'Esperto alla stima**  
**Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**  
**BENE N. 3**  
**LOTTO N. 6**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 84 Particella: 526 Sub.: 44</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>84</b>	<b>526</b>	<b>44</b>	<b>1</b>		<b>C/6</b>	<b>8</b>	<b>39 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 42 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 136,96</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIALE CESARE BATTISTI n. 163 piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in TERNI	*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0196498 del 12/12/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Viale Cesare Battisti

civ. 163

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 84  
Particella: 526  
Subalterno: 44

Compilata da:  
Pontremolesi Fabio  
Iscritto all'albo:  
Geometri

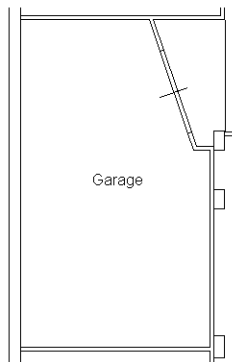
Prov. Terni

N. 753

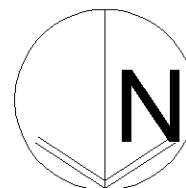
Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Seminterrato  
H : 3.00 mt.



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di TERNI (LT117) - < Foglio: 84 - Particella: 526 - Subalterno: 44 >  
VIALE CESARE BATTISTI n. 163 piano: S1;

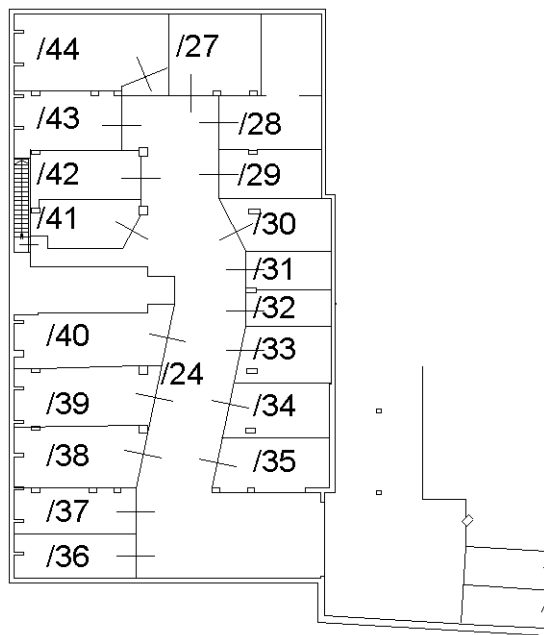
Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Pontremolesi Fabio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 753

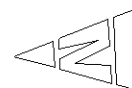
Comune di Terni		Protocollo n. TR0196498 del 12/12/2008	
Sezione:	Foglio: 84	Particella: 526	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

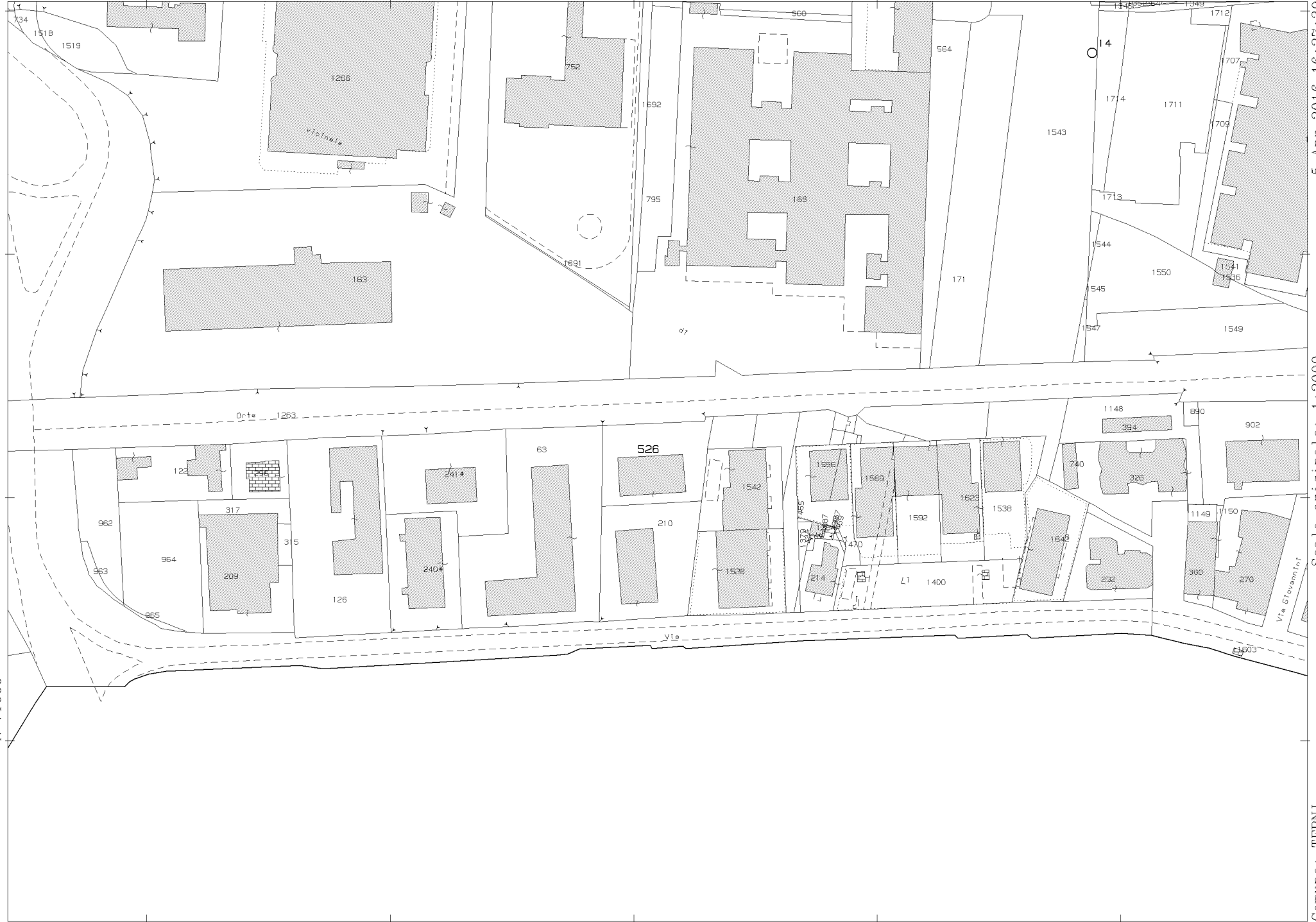
**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 84 - Particella: 526 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti





N=71600

E=14700

1 Particella: 526

Comune: TERNI  
Foglio: 84  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
5-Apr-2016 16:27:39  
Prot. n. T278739/2016

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **163/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. CINZIA SPERANDEI**

**Allegato "C"**  
**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**  
**BENE N. 3**  
**LOTTO N. 6**

Esperto alla stima: **Dott. Geom. Alessandro Anasetti**

Codice fiscale: NSTLSN55T15L117H

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: [anasettialessandro@tiscali.it](mailto:anasettialessandro@tiscali.it)

Pec: [alessandro.anasetti@geopec.it](mailto:alessandro.anasetti@geopec.it)

---



## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti

## *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 163/2015 RG*



***II C.T.U.***

Dott. Geom. Alessandro Anasetti