

---

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

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: **XXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **149/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Enrico Candelori  
**Codice fiscale:** CNDNRC57T14H857K  
**Studio in:** Via Roma 46 - 05029 San Gemini  
**Fax:** 0744-630110  
**Email:** archilento@alice.it  
**Pec:** enrico.candelori@archiworldpec.it

**INDICE SINTETICO****1 Dati Catastali**

**Bene:** Via della Pernice 2 - Località Borgo Rivo - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** XXXXX XXXXXX nato a Roma il 14/10/1964 C.F. [REDACTED]  
 Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 68, particella 977, subalterno 25, scheda catastale TR0146010, indirizzo Via della Pernice n.2, scala B, interno 25, piano 8-9-10, comune Terni, categoria A/2, classe 8, consistenza 7, rendita € 650,74

**Corpo:** B

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

**Dati Catastali:** XXXXX XXXXXX nato a Roma il 14/10/1964 C.F. [REDACTED]  
 Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 68, particella 977, subalterno 69, scheda catastale TR0146016, indirizzo Via del Rivo snc, piano S1-1, comune TERNI, categoria C/6, classe 8, superficie mq.14, rendita € €.28,92

**Corpo:** C

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

**Dati Catastali:** XXXXX XXXXXX nato a Roma il 14/10/1964 C.F. [REDACTED]  
 Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 68, particella 977, subalterno 70, scheda catastale TR0146019, indirizzo Via del Rivo snc, piano S1-1, comune TERNI, categoria c/, classe 8, superficie mq.13, rendita € €.26,86

**2. Stato di possesso**

**Bene:** Via della Pernice 2 - Località Borgo Rivo - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** C

**Possesso:** Occupato con titolo

**3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Via della Pernice 2 - Località Borgo Rivo - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

**Corpo:** C



## Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. **Creditori Iscritti**

**Bene:** Via della Pernice 2 - Località Borgo Rivo - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

<b>5</b>	<p><b>Comproprietari</b></p> <p><b>Beni:</b> Via della Pernice 2 - Località Borgo Rivo - Terni (Terni) - 05100</p> <p><b>Lotti:</b> 001</p> <p><b>Corpo:</b> A</p> <p><b>Comproprietari:</b> Nessuno</p> <p><b>Corpo:</b> B</p> <p><b>Comproprietari:</b> Nessuno</p> <p><b>Corpo:</b> C</p> <p><b>Comproprietari:</b> Nessuno</p>
----------	--

6 **Misure Penali**

**Beni:** Via della Pernice 2 - Località Borgo Rivo - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

7 **Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via della Pernice 2 - Località Borgo Rivo - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**Corpo: B**  
**Continuità delle trascrizioni: null**  
**Corpo: C**  
**Continuità delle trascrizioni: null**

**8 Prezzo**

**Bene:** Via della Pernice 2 - Località Borgo Rivo - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 286.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



**Beni in Terni (Terni)**  
**Località/Frazione Località Borgo Rivo**  
**Via della Pernice 2**

**Lotto: 001**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si** **La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Quartiere di BORGIO RIVO, Via della Pernice 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXX XXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ Residenza: Terni Via della pernice 2 - Stato Civile: coniugato  
 - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 03-11-1994 - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXX XXXXXX, nata a Benin City (Nigeria) il 4 maggio 1966, domiciliata a Terni in Via della Pernice n. 2, C.F. ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXX XXXXXX nato a Roma il 14/10/1964 C.F. ██████████ Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 68, particella 977, subalterno 25, scheda catastale TR0146010, indirizzo Via della Pernice n.2, scala B, interno 25, piano 8-9-10, comune Terni, categoria A/2, classe 8, consistenza 7, rendita € 650,74

Millesimi di proprietà di parti comuni: N.P.

Confini: La planimetria catastale non è coerente con lo stato di fatto; si vedano le note aggiunte a margine.

L'appartamento confina con gli spazi condominiali per più lato, con distacco su Via della Pernice, salvi altri.

Note: L'appartamento ha accesso diretto da Via della Pernice n. 2 scala B, ed accesso remoto da Via del Rivo scala A posta a sud dell'appartamento stesso. Dalla scala A si giunge ad un terrazzo di copertura che conduce all'alloggio; parte di questo terrazzo è stato coperto da una veranda in assenza del necessario titolo edilizio. Questa veranda non è descritta nella planimetria catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Borgo Rivo, Via del Rivo snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXX XXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Terni Via della Pernice 2 - Stato Civile: coniugato  
- Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 03-11-1994 - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXX XXXXXX, nata a Benin City (Nigeria) il 4 maggio 1966, domiciliata a Terni in Via della Pernice n. 2, C.F. ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXX XXXXXX nato a Roma il 14/10/1964 C.F. ██████████ Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 68, particella 977, subalterno 69, scheda catastale TR0146016, indirizzo Via del Rivo snc, piano S1-1, comune TERNI, categoria C/6, classe 8, superficie mq.14, rendita € €.28,92

Millesimi di proprietà di parti comuni: N.P.

Confini: Planimetria incoerente. L'autorimessa risulta unita alla autorimessa attigua sub.70 della stessa ditta. Confini: stessa ditta, proprietà comuni salvi altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le due autorimesse pertinenziali, subalterni 69 e 70, sono state unite e dotate di un unico accesso.

Regularizzabili mediante: Fusione delle unità immobiliari a destinazione analoga.

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione del tramezzo divisorio.

Variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Borgo Rivo, Via del Rivo snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXX XXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ Residenza: Terni Via della Pernice 2 - Stato Civile: coniugato  
- Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 03-11-1994 - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXX XXXXXX, nata a Benin City (Nigeria) il 4 maggio 1966, domiciliata a Terni in Via della Pernice n. 2, C.F. ██████████

SMW SDR 66E44 Z335X.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXX XXXXXX nato a Roma il 14/10/1964 C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 68, particella 977, subalterno 70, scheda catastale TR0146019, indirizzo Via del Rivo snc, piano S1-1, comune TERNI, categoria c/, classe 8, superficie mq.13, rendita € €.26,86

Millesimi di proprietà di parti comuni: N.P.

Confini: Planimetria incoerente. L'autorimessa risulta unita alla autorimessa attigua sub.69 della stessa ditta. Confini: stessa ditta, proprietà comuni salvi altri.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le due autorimesse pertinenziali, subalterni 69 e 70, sono state unite e dotate di un unico qaccesso.

Regolarizzabili mediante: Fusione delle unità immobiliari a destinazione analoga.

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione del tramezzo divisorio.

Variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Quartiere di Borgo Rivo, zona a destinazione residenziale e commerciale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi con disco orario.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee urbane ed extraurbane 50 metri

**Servizi offerti dalla zona:** Ufficio Postale (buona), Centro commerciale (buona)

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni), Via della Pernice 2**

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

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni), Via del Rivo snc**

Occupato da [redacted] qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni), Via del Rivo snc

Occupato da [redacted] qualità di proprietario dell'immobile

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro, [redacted] S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 6000000,00; Importo capitale: € 3000000,00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 23/02/2004 ai nn. 450/2260 ; Note: Annotata di frazionamento in quota in data 16 febbraio 2006 con nota ai numeri 2083/275.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro, [redacted] S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 6000000,00; Importo capitale: € 3000000,00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 23/02/2004 ai nn. 450/2260 ; Note: Annotata di frazionamento in quota in data 16 febbraio 2006 con nota ai numeri 2083/275.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro, [redacted] S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 6000000,00; Importo capitale: € 3000000,00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 23/02/2004 ai nn. 450/2260 ; Note: Annotata di frazionamento in quota in data 16 febbraio 2006 con nota ai numeri 2083/275.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

###### 4.2.2 Pignoramenti:



Nessuna.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- Abitazione a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro XXXXX XXXXXX; Derivante da: verbale di pignoramento di immobili; iscritto/trascritto a Terni in data 04/06/2014 ai nn. 3747/4809;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Abitazione a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro XXXXX XXXXXX; Derivante da: verbale di pignoramento di immobili; iscritto/trascritto a Terni in data 05/06/2015 ai nn. 3616/4883; Atto di pignoramento esteso alla Signora XXXXXXXXXXX XXXXXX, ata a Benin City (Nigeria) il 4 maggio 1966, domiciliata a Terni in Via della Pernice n. 2, codice fiscale [REDACTED] coniugata con Rosati Enrico in regime di comunione dei beni..

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Abitazione a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro XXXXX XXXXXX; Derivante da: verbale di pignoramento di immobili; iscritto/trascritto a Terni in data 04/06/2014 ai nn. 3747/4809;

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Abitazione a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro XXXXX XXXXXX; Derivante da: verbale di pignoramento di immobili; iscritto/trascritto a Terni in data 05/06/2015 ai nn. 3616/4883; Atto di pignoramento esteso alla Signora XXXXXXXXXXX XXXXXX, ata a Benin City (Nigeria) il 4 maggio 1966, domiciliata a Terni in Via della Pernice n. 2, codice fiscale [REDACTED] coniugata con Rosati Enrico in regime di comunione dei beni..

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Abitazione a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro XXXXX XXXXXX; Derivante da: verbale di pignoramento di immobili; iscritto/trascritto a Terni in data 04/06/2014 ai nn. 3747/4809;

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

- Abitazione a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro XXXXX XXXXXX; Derivante da: verbale di pignoramento di immobili; iscritto/trascritto a Terni in data 05/06/2015 ai nn. 3616/4883; Atto di pignoramento esteso alla Signora XXXXXXXXXXX XXXXXX, ata a Benin City (Nigeria) il 4 maggio 1966, domiciliata a Terni in Via della Pernice n. 2, codice fiscale [REDACTED] coniugata con Rosati Enrico in regime di comunione dei beni..

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

#### 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:****Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni), Via della Pernice 2****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: N.P.****Millesimi di proprietà: N.P.****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato****Attestazione Prestazione Energetica: Presente****Indice di prestazione energetica: E****Note Indice di prestazione energetica: Non specificato****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato****Avvertenze ulteriori: Non specificato****Identificativo corpo: B****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni), Via del Rivo snc****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. N.P.****Millesimi di proprietà: N.P.****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato****Attestazione Prestazione Energetica: Non presente****Indice di prestazione energetica: Non specificato****Note Indice di prestazione energetica: Non specificato****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato****Avvertenze ulteriori: Non specificato****Identificativo corpo: C****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni), Via del Rivo snc****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. N.P.****Millesimi di proprietà: N.P.****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato****Attestazione Prestazione Energetica: Non presente****Indice di prestazione energetica: Non specificato****Note Indice di prestazione energetica: Non specificato****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato****Avvertenze ulteriori: Non specificato****6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** lenzi Antonella, nata a Terni il 12 dicembre 1976. al . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Luciano Clericò in data 11/12/2000 ai nn. 114833 - registrato a Terni in data 16/12/2000 ai nn. 12129/8086 - trascritto a Terni in data 16/12/2000 ai nn. 12129/8086.

**Note:** proprietaria delle particelle 913, 914 e 573 le quali, con altre particelle, hanno originato la particella 977 del Foglio 68 del Catasto Terreni di Terni sulla quale sono state edificate le unità immobiliari oggetto del pignoramento.

**Titolare/Proprietario:** ██████████, nata ad Amelia il 2 dicembre 1938;  
 ██████████, nata a Roma il 9 aprile 1936;  
 ██████████, nato a Roma il 16 febbraio 1974;  
 ██████████, nata a Roma il 12 novembre 1970. **proprietario/i ante ventennio al 01/08/2001**  
 . In forza di titolo anteriore al ventennio .  
 Note: Proprietari della particella 414 (ex 414 parte) che ha formato con altre particelle la numero 977 del Foglio 68 del Catasto Terreni di Terni sulla quale sono state edificate le unità immobiliari pignorate.

**Titolare/Proprietario:** ██████████, nato a Terni il 05 aprile 1946;  
 ██████████, nato a Terni l'11 settembre 1940. dal 09/02/2001 al . In forza di atto di donazione a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 24/01/2001 ai nn. 121741 - registrato a Terni in data 09/02/2001 ai nn. 1304/837 - trascritto a Terni in data 09/02/2001 ai nn. 1304/837.  
 Note: proprietari delle particelle 913, 914 e 573 le quali, con altre particelle, hanno originato la particella 977 del Foglio 68 del Catasto Terreni di Terni sulla quale sono state edificate le unità immobiliari oggetto del pignoramento.

**Titolare/Proprietario:** ██████████, nato a Terni il 17 luglio 1913;  
 ██████████, nato a Terni il 13 giugno 1960;  
 ██████████, nata a Terni il 10 settembre 1928;  
 ██████████, nato a Terni il 17 dicembre 1965;  
 ██████████, nata a Terni il 09 giugno 1947;  
 ██████████, nata a Cornigliano Ligure il 26 ottobre 1922. **proprietario/i ante ventennio al**  
 . In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 19/01/2000 ai nn. 117712 - registrato a Terni in data 17/02/2000 ai nn. 1633/1119 - trascritto a Terni in data 17/02/2000 ai nn. 1633/1119.  
 Note: Proprietari della particella 476 che ha formato con altre particelle la numero 977 del Foglio 68 del Catasto Terreni di Terni sulla quale sono state edificate le unità immobiliari pignorate.

**Titolare/Proprietario:** società S.A.T. ██████████ S.r.l. dal 24/10/2002 al 26/02/2009  
 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Luciano Clericò in data 21/10/2002 ai nn. 2379/764 - registrato a Terni in data 24/10/2002 ai nn. 10968/7439 - trascritto a Terni in data 24/10/2002 ai nn. 10968/7439.  
 Note: proprietaria delle particelle 913, 914 e 573 le quali, con altre particelle, hanno originato la particella 977 del Foglio 68 del Catasto Terreni di Terni sulla quale edifica le unità immobiliari oggetto del pignoramento.  
 Si vedano inoltre le note ai numeri 10969/7440; 10970/7441 e 10971/7442.

**Titolare/Proprietario:** ██████████, nato a Terni il 25 gennaio 1959. dal 26/02/2009 al 11/08/2009 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Paolo Cirilli in data 24/02/2009 ai nn. 36792/12481 - registrato a Terni in data 26/02/2009 ai nn. 2458/1765 - trascritto a Terni in data 26/02/2009 ai nn. 2458/1765.  
 Note: Proprietario delle unità immobiliari oggetto del pignoramento.

**Titolare/Proprietario:** XXXXX XXXXXX, nato a Roma il 14 ottobre 1964. dal 11/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Paolo Cirilli in data 07/08/2009 ai nn. 38423/13550 - registrato a Terni in data 11/08/2009 ai nn. 9976/6465 - trascritto a Terni in data 11/08/2009 ai nn. 9976/6465.  
 Note: coniugato in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXX XXXXXX, nata a Benin City (Nigeria) il 04 maggio 1966.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** ██████████, nata a Terni il 12 dicembre 1976. al . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Luciano Clericò in data 11/12/2000 ai nn. 114833 - registrato a Terni in data 16/12/2000 ai nn. 12129/8086 - trascritto a Terni in data 16/12/2000 ai nn.

12129/8086.

Note: proprietaria delle particelle 913, 914 e 573 le quali, con altre particelle, hanno originato la particella 977 del Foglio 68 del Catasto Terreni di Terni sulla quale sono state edificate le unità immobiliari oggetto del pignoramento.

**Titolare/Proprietario:** Bonigni Giuliana, nata ad Amelia il 2 dicembre 1938;

[REDACTED] nata a Roma il 9 aprile 1936;

[REDACTED], nato a Roma il 16 febbraio 1974;

[REDACTED], nata a Roma il 12 novembre 1970. **proprietario/i ante ventennio al 01/08/2001**

. In forza di titolo anteriore al ventennio .

Note: Proprietari della particella 414 (ex 414 parte) che ha formato con altre particelle la numero 977 del Foglio 68 del Catasto Terreni di Terni sulla quale sono state edificate le unità immobiliari pignorate.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], nato a Terni il 05 aprile 1946;

[REDACTED] nato a Terni l'11 settembre 1940. dal 09/02/2001 al . In forza di atto di donazione

a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 24/01/2001 ai nn. 121741 - registrato a Terni in data 09/02/2001 ai nn. 1304/837 - trascritto a Terni in data 09/02/2001 ai nn. 1304/837.

Note: proprietari delle particelle 913, 914 e 573 le quali, con altre particelle, hanno originato la particella 977 del Foglio 68 del Catasto Terreni di Terni sulla quale sono state edificate le unità immobiliari oggetto del pignoramento.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a Terni il 17 luglio 1913;

[REDACTED], nato a Terni il 13 giugno 1960;

[REDACTED], nata a Terni il 10 settembre 1928;

[REDACTED] nato a Terni il 17 dicembre 1965;

[REDACTED] nata a Terni il 09 giugno 1947;

[REDACTED], nata a Cornigliano Ligure il 26 ottobre 1922. **proprietario/i ante ventennio al**

. In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 19/01/2000 ai nn. 117712 - registrato a Terni in data 17/02/2000 ai nn. 1633/1119 - trascritto a Terni in data 17/02/2000 ai nn. 1633/1119.

Note: Proprietari della particella 476 che ha formato con altre particelle la numero 977 del Foglio 68 del Catasto Terreni di Terni sulla quale sono state edificate le unità immobiliari pignorate.

**Titolare/Proprietario:** società [REDACTED] dal 24/10/2002 al 26/02/2009

. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Luciano Clericò in data 21/10/2002 ai nn. 2379/764 - registrato a Terni in data 24/10/2002 ai nn. 10968/7439 - trascritto a Terni in data 24/10/2002 ai nn. 10968/7439.

Note: proprietaria delle particelle 913, 914 e 573 le quali, con altre particelle, hanno originato la particella 977 del Foglio 68 del Catasto Terreni di Terni sulla quale edifica le unità immobiliari oggetto del pignoramento.

Si vedano inoltre le note ai numeri 10969/7440; 10970/7441 e 10971/7442.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a Terni il 25 gennaio 1959. dal 26/02/2009 al 11/08/2009 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Paolo Cirilli in data 24/02/2009 ai nn. 36792/12481 - registrato a Terni in data 26/02/2009 ai nn. 2458/1765 - trascritto a Terni in data 26/02/2009 ai nn. 2458/1765.

Note: Proprietario delle unità immobiliari oggetto del pignoramento.

**Titolare/Proprietario:** XXXXX XXXXXX, nato a Roma il 14 ottobre 1964. dal 11/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Paolo Cirilli in data 07/08/2009 ai nn. 38423/13550 - registrato a Terni in data 11/08/2009 ai nn. 9976/6465 - trascritto a Terni in data 11/08/2009 ai nn. 9976/6465.

Note: coniugato in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX XXXXXX, nata a Benin City

(Nigeria) il 04 maggio 1966.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a Terni il 12 dicembre 1976. al . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Luciano Clericò in data 11/12/2000 ai nn. 114833 - registrato a Terni in data 16/12/2000 ai nn. 12129/8086 - trascritto a Terni in data 16/12/2000 ai nn. 12129/8086.

Note: proprietaria delle particelle 913, 914 e 573 le quali, con altre particelle, hanno originato la particella 977 del Foglio 68 del Catasto Terreni di Terni sulla quale sono state edificate le unità immobiliari oggetto del pignoramento.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata ad Amelia il 2 dicembre 1938;

[redacted], nata a Roma il 9 aprile 1936;

[redacted] nato a Roma il 16 febbraio 1974;

[redacted] nata a Roma il 12 novembre 1970. **proprietario/i ante ventennio al 01/08/2001**

. In forza di titolo anteriore al ventennio .

Note: Proprietari della particella 414 (ex 414 parte) che ha formato con altre particelle la numero 977 del Foglio 68 del Catasto Terreni di Terni sulla quale sono state edificate le unità immobiliari pignorate.

**Titolare/Proprietario:** [redacted], nato a Terni il 05 aprile 1946;

Marchetti Flavio, nato a Terni l'11 settembre 1940. dal 09/02/2001 al . In forza di atto di donazione a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 24/01/2001 ai nn. 121741 - registrato a Terni in data 09/02/2001 ai nn. 1304/837 - trascritto a Terni in data 09/02/2001 ai nn. 1304/837.

Note: proprietari delle particelle 913, 914 e 573 le quali, con altre particelle, hanno originato la particella 977 del Foglio 68 del Catasto Terreni di Terni sulla quale sono state edificate le unità immobiliari oggetto del pignoramento.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a Terni il 17 luglio 1913;

[redacted] nato a Terni il 13 giugno 1960;

[redacted] nata a Terni il 10 settembre 1928;

[redacted] nato a Terni il 17 dicembre 1965;

[redacted] nata a Terni il 09 giugno 1947;

[redacted] nata a Cornigliano Ligure il 26 ottobre 1922. **proprietario/i ante ventennio al** . In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 19/01/2000 ai nn. 117712 - registrato a Terni in data 17/02/2000 ai nn. 1633/1119 - trascritto a Terni in data 17/02/2000 ai nn. 1633/1119.

Note: Proprietari della particella 476 che ha formato con altre particelle la numero 977 del Foglio 68 del Catasto Terreni di Terni sulla quale sono state edificate le unità immobiliari pignorate.

**Titolare/Proprietario:** società S [redacted] r.l. dal 24/10/2002 al 26/02/2009

. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Luciano Clericò in data 21/10/2002 ai nn. 2379/764 - registrato a Terni in data 24/10/2002 ai nn. 10968/7439 - trascritto a Terni in data 24/10/2002 ai nn. 10968/7439.

Note: proprietaria delle particelle 913, 914 e 573 le quali, con altre particelle, hanno originato la particella 977 del Foglio 68 del Catasto Terreni di Terni sulla quale edifica le unità immobiliari oggetto del pignoramento.

Si vedano inoltre le note ai numeri 10969/7440; 10970/7441 e 10971/7442.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a Terni il 25 gennaio 1959. dal 26/02/2009 al

11/08/2009 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Paolo Cirilli in data 24/02/2009 ai nn. 36792/12481 - registrato a Terni in data 26/02/2009 ai nn. 2458/1765 - trascritto a Terni in data 26/02/2009 ai nn. 2458/1765.

Note: Proprietario delle unità immobiliari oggetto del pignoramento.

**Titolare/Proprietario:** XXXXX XXXXXX, nato a Roma il 14 ottobre 1964. dal 11/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Paolo Cirilli in data 07/08/2009 ai nn. 38423/13550 - registrato a Terni in data 11/08/2009 ai nn. 9976/6465 - trascritto a Terni in data 11/08/2009 ai nn. 9976/6465.

Note: coniugato in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXX XXXXXX, nata a Benin City (Nigeria) il 04 maggio 1966.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Quartiere di BORGORIVO, Via della Pernice 2**

Numero pratica: Concessione Edilizia n.33598 del 20 maggio 2003

Intestazione: [REDACTED] S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/11/2002 al n. di prot.

Rilascio in data 21/03/2003 al n. di prot. 33598

Abitabilità/agibilità in data 14/12/2007 al n. di prot. 218025

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Borgo Rivo, Via del Rivo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia n.33598 del 20 maggio 2003

Intestazione: [REDACTED] S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/11/2002 al n. di prot.

Rilascio in data 21/03/2003 al n. di prot. 33598

Abitabilità/agibilità in data 14/12/2007 al n. di prot. 218025

Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Borgo Rivo, Via del Rivo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia n.33598 del 20 maggio 2003

Intestazione: [REDACTED] S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/11/2002 al n. di prot.

Rilascio in data 21/03/2003 al n. di prot. 33598

Abitabilità/agibilità in data 14/12/2007 al n. di prot. 218025

Dati precedenti relativi ai corpi: C

### 7.1 **Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 01:Ampliamento del piano nono all'interno del vano scala comune.

Firma in Da: CANDI, ORI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12f2886d2bfcc82f546b9b364f37a53



Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia del volume abusivo.  
Descrizione delle opere da sanare: Scala interna all'alloggio in luogo della scala retrattile prevista in progetto.  
Oblazione.: € 400,00  
Oneri e spese.: € 100,00  
Oneri Totali: € 500,00  
Note: Vedasi in proposito la scheda n°01 trasmessa in allegato.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 02:Costruzione di una veranda in sopaelevazione del terrazzo di copertura.  
Regolarizzabili mediante: Demolizione e riduzione in pristino.  
Descrizione delle opere da sanare: Scala interna all'alloggio in luogo della scala retrattile prevista in progetto.  
Costo stimato dell'intervento.: € 3.000,00  
Oneri e spese.: € 750,00  
Oneri Totali: € 3.750,00  
Note: Vedasi in proposito la scheda n°02 trasmessa in allegato.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 03: Variazione di destinazione d'uso.  
Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia.  
Descrizione delle opere da sanare: Variazione della destinazione d'uso assentita da vano tecnico a vano utile abitabile al piano decimo.  
Contributo concessorio.: € 4.500,00  
Oneri e spese.: € 1.150,00  
Oneri Totali: € 5.650,00  
Note: Vedasi in proposito la scheda n°03 trasmessa in allegato.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 04: Ampliamento.  
Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia.  
Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento del vano tecnico al decimo piano per realizzare un servizio igienico.  
Contributo concessorio.: € 1.380,00  
Oneri e spese.: € 350,00  
Oneri Totali: € 1.730,00  
Note: Vedasi in proposito la scheda n°04 trasmessa in allegato.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 05: Costruzione di tettoie lignee ai piani nono e decimo.  
Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia.  
Descrizione delle opere da sanare: Tettoie lignee a parziale copertura dei terrazzi al piano nono e decimo.  
Oblazione.: € 600,00  
Oneri e spese.: € 150,00  
Oneri Totali: € 750,00  
Note: Vedasi in proposito la scheda n°05 trasmessa in allegato.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 06: Diversa ubicazione della scala esterna.  
Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia.  
Descrizione delle opere da sanare: Diversa ubicazione della scala esterna che sale dal nono al decimo piano.  
Sanzione pecuniaria.: € 1.000,00  
Oneri e spese.: € 255,00  
Oneri Totali: € 1.255,00  
Note: Vedasi in proposito la scheda n°06 trasmessa in allegato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 07: Rimozione del tramezzo divisorio fra le due autorimesse riunite in un unico vano con unico accesso dallo spazio carrabile comune.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: Opera interna alle unità immobiliari.

Oblazione, quota spettante alla unità immobiliare.: € 500,00

Oneri e spese.: € 125,00

Oneri Totali: € 625,00

Note: Vedasi in proposito la scheda n. 07 trasmessa in allegato.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 07: Rimozione del tramezzo divisorio fra le due autorimesse riunite in un unico vano con unico accesso dallo spazio carrabile comune.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: Opera interna alle unità immobiliari.

Oblazione, quota spettante alla unità immobiliare.: € 500,00

Oneri e spese.: € 125,00

Oneri Totali: € 625,00

Note: Vedasi in proposito la scheda n. 07 trasmessa in allegato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	conservazione dei volumi esistenti
Volume massimo ammesso:	10301,86
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	46,05
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: C**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Appartamento composto di cinque vani e doppi servizi al nono piano dello stabile, e di un sesto vano con servizio al decimo piano. L'accesso principale è ubicato in Via della Pernice civico 2 scala B dal vano scala ascensore condominiale, mentre l'accesso secondario è ubicato su Via del Rivo dall'ottavo piano del vano scala A condominiale dello stesso stabile ed è collegato all'appartamento mediante un ballatoio perimetrale di copertura.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXX XXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Terni Via della pernice 2 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 03-11-1994 - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX XXXXXX, nata a Benin City (Nigeria) il 4 maggio 1966, domiciliata a Terni in Via della Pernice n. 2, C.F. ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **474,00**

E' posto al piano: 8°-9°-10°

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 25 scala B; ha un'altezza interna di circa: mt. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 10 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: Stabile di recente costruzione in ottimo stato di conservazione.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Condizionamento  
 tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico  
 tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

CAUSALE: C/1/ENRICO E...  
 Doc: AP/IRAPFC S.P.A. N/G CA. 3. Serial#: 12f2886d2bfcc82fb546b9b364f37a53

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:  
**tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:  
**canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone**  
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I vani abitabili sono stati misurati al lordo delle murature perimetrali e divisorie fino allo spessore di 30 cm; i terrazzi sono stati computati al 35% della superficie reale lorda fino ai 25 mq. mentre la parte eccedente è stata computata al 10%; i lastrici solari praticabili sono stati computati al 25% della superficie reale lorda fino ai 25 mq. mentre la parte eccedente è stata computata al 10%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno ed ingresso principale.	sup lorda di pavimento	43,00	1,00	43,00
Corridoio disimpegno	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
Ripostiglio sottoscala interna	sup lorda di pavimento	2,00	1,00	2,00
Bagno	sup lorda di pavimento	8,00	1,00	8,00
Cucina	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
Camera	sup lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
Bagno	sup lorda di pavimento	6,00	1,00	6,00

Camera	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
Camera	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	78,00	0,18	14,04
Ballatoio	sup lorda di pavimento	17,00	0,25	4,25
Vano scala	sup lorda di pavimento	27,00	0,20	5,40
Terrazzo	sup lorda di pavimento	74,00	0,18	13,32
Cucina soggiorno	sup lorda di pavimento	38,00	0,90	34,20
Terrazzo	sup lorda di pavimento	82,00	0,18	14,76
Bagno	sup lorda di pavimento	6,00	1,00	6,00
		<b>474,00</b>		<b>243,97</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2015

Zona: Terni

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 1600

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

Autorimessa al piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXX XXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Terni Via della Pernice 2 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 03-11-1994 - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX XXXXXX, nata a Benin City (Nigeria) il 4 maggio 1966, domiciliata a Terni in Via della Pernice n. 2, C.F. ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2003

ha un'altezza interna di circa: metri **2,50**

L'intero fabbricato è composto da n. 12 piani complessivi di cui fuori terra n. 10 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **ferro** protezione: **inesistente**  
condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto	sup lorda di pavimento	14,00	0,60	8,40
		<b>14,00</b>		<b>8,40</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2015

Zona: Terni C18

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo:

Valore di mercato max(€/mq): 1600

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

Autorimessa al piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di XXXXX XXXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Terni Via della Pernice 2 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 03-11-1994 - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX XXXXXX, nata a Benin City (Nigeria) il 4 maggio 1966, domiciliata a Terni in Via della Pernice n. 2, C.F. ██████████.



Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13,00**  
E' posto al piano: interrato  
L'edificio è stato costruito nel: 2003  
ha un'altezza interna di circa: metri 2,50  
L'intero fabbricato è composto da n. 12 piani complessivi di cui fuori terra n. 10 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **ferro** protezione: **inesistente**  
condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	13,00	0,60	7,80
		<b>13,00</b>		<b>7,80</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 02-2015

Zona: Terni, C18

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1350,00

Superficie di riferimento: Netta



Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 1600,00

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;Uffici del registro di Terni;Ufficio tecnico di Terni;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari, Anno 2015 Semestre 2;Camera di Commercio di Terni, Borsa Immobiliare III trimestre 2015;Franchising Immobiliare BONIFAZI, marzo 2015;TECNOCASA Franchising network.;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) € 1.500/mq.;Imprese costruttrici di immobili a destinazione residenziale e mista residenziale/commerciale operanti attualmente in zona..

### 8.3 Valutazione corpi:



**A. Abitazione di tipo civile [A2]****Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Soggiorno ed ingresso principale.	43,00	€ 1.500,00	€ 64.500,00
Corridoio disimpegno	25,00	€ 1.500,00	€ 37.500,00
Ripostiglio sottoscala interna	2,00	€ 1.500,00	€ 3.000,00
Bagno	8,00	€ 1.500,00	€ 12.000,00
Cucina	15,00	€ 1.500,00	€ 22.500,00
Camera	23,00	€ 1.500,00	€ 34.500,00
Bagno	6,00	€ 1.500,00	€ 9.000,00
Camera	15,00	€ 1.500,00	€ 22.500,00
Camera	15,00	€ 1.500,00	€ 22.500,00
Terrazzo	14,04	€ 1.500,00	€ 21.060,00
Ballatoio	4,25	€ 1.500,00	€ 6.375,00
Vano scala	5,40	€ 1.500,00	€ 8.100,00
Terrazzo	13,32	€ 1.500,00	€ 19.980,00
Cucina soggiorno	34,20	€ 1.500,00	€ 51.300,00
Terrazzo	14,76	€ 1.500,00	€ 22.140,00
Bagno	6,00	€ 1.500,00	€ 9.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 365.955,00
uso decennale detrazione di € 35955.00			€ 35.955,00
Valore corpo			€ 330.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 330.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 330.000,00

**B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Box auto	8,40	€ 1.500,00	€ 12.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.600,00
Valore corpo			€ 12.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.600,00

**C. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
	7,80	€ 1.500,00	€ 11.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.700,00
Valore corpo			€ 11.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.700,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	243,97	€ 330.000,00	€ 330.000,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	8,40	€ 12.600,00	€ 12.600,00
C	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	7,80	€ 11.700,00	€ 11.700,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 53.145,00

Riduzione del 1% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 14.760,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 285.995,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 286.000,00

**8.6**

Imposta di registro.

Data generazione:  
23-03-2016

L'Esperto alla stima

1212886d2bfcc82b546b9b364f37a63





















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

Dichiarazione protocollo n. TR0063192 del 12/05/2008

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

Via Della Pernice

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 68

Particella: 977

Subalterno: 25

Compilata da:  
Giovannini Manuela

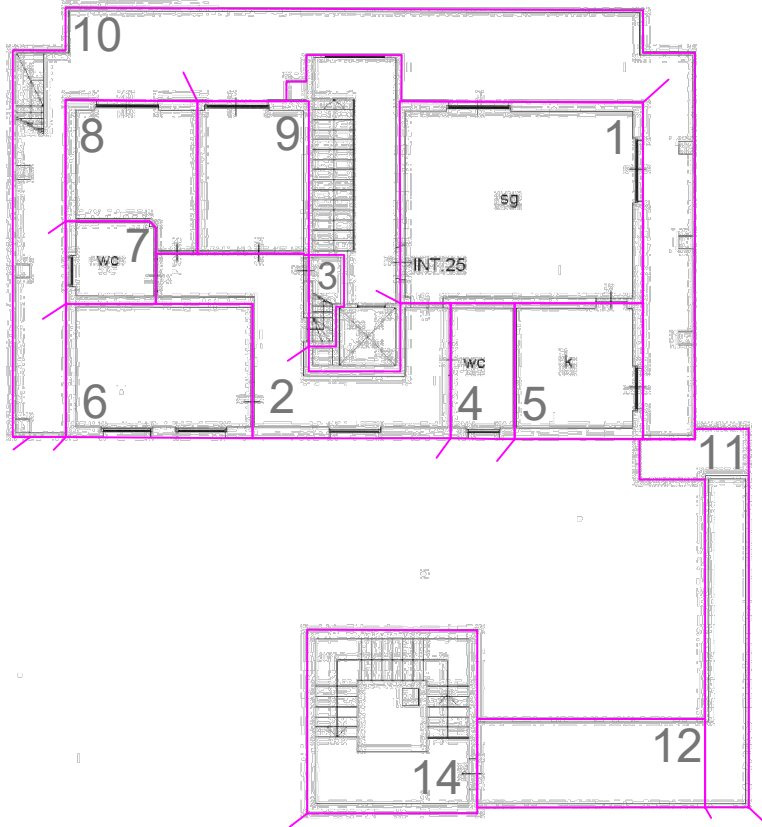
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

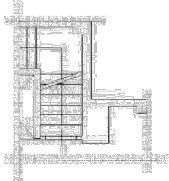
N. 774

Scheda n. 1

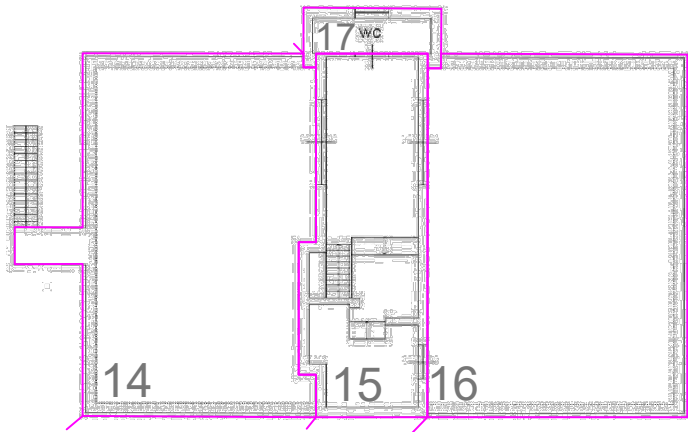
Scala 1:200



PIANO NONO h= 2.70 m



PIANO OTTAVO



PIANO DECIMO h= 2.70 m



Catasto dei fabbricati - Situazione al 11/12/2014 - Comune di TERNI (LT 07) - Foglio: 68 Particella: 977 - Subalterno: 25  
VIA DELLA PERNICE n. 2 piano: 8-9-10 interno: 25 scala: AB

Ultima Planimetria in atti