



**TRIBUNALE DI TERNI  
CIVILE**

**Esecuzione Forzata**

**promossa da:  
omissis**

**N. Gen . Rep. 000070/2017**

**Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri  
Custode Giudiziario Avv. Simona Marcocci**

1

*Tecnico incaricato: Dott. MAURIZIO BORSETI  
Iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Terni al N.52  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 32  
C.F. BRSMRZ61C18L117O – P.iva 00766920557*

*Con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante 3/A  
Telefono: 0744303112  
Cellulare: 3296356979  
Fax: 07441921133  
Email: [maurizio.borseti@gmail.com](mailto:maurizio.borseti@gmail.com)  
Pec: [m.borseti@epap.conafpec.it](mailto:m.borseti@epap.conafpec.it)*

**INTEGRAZIONE**

La presente relazione scaturisce dalle richieste di chiarimento richiamante nell'ordinanza del 21/01/2018 emessa dal Giudice dell'Esecuzione.

1) In riferimento al chiarimento richiesto dal Custode avv. Marcocci: “ *si chiede disporsi richiamo del CTU affinché chiarisca la situazione della particella di cui qui si tratta e anche per precisare se nell'importo oneri totali Euro 10.000,00 a pag. 7 della relazione vi sono comprese le eventuali spese per interventi edilizi.* ” si precisa quanto segue.

Le spese indicate in perizia sono riferite alla pratica di sanatoria edilizia.

La valutazione degli aspetti statici è legata ad una verifica puntuale di tipo ingegneristico non effettuata anche perché necessiterebbe di indagini invasive. In ogni caso, nella fattispecie, le spese per la pratica a livello statico per le aperture sulle murature portanti comprensiva dei lavori di cerchiatura qualora necessari sono quantificabili in circa Euro 5000,00

Per quanto concerne la situazione della p.lla 240 sub. 29, che costituisce una piccola porzione dell'unità immobiliare identificata attualmente con le p.lle 239 sub. 26 e 240 sub. 29 graffate tra loro, si ribadisce che la stessa si è generata nel tempo per fusione e frazionamento dei sub. 28, 27, 22 della p.lla 240.

L'attuale intera unità immobiliare è pervenuta all'attuale esecutato con la trascrizione n.7835 del 17/12/1999 .

A nome della società venditrice omissis però non esiste alcun atto di acquisto che riguarda la p.lla 240 e/o uno dei suoi subalterni.

Le p.lle 27 e 22 della p.lla 240 (dalle quali è successivamente scaturito il sub. 29) compaiono attraverso la costituzione di una nuova unità immobiliare avvenuta in data 20/01/1995 con la quale la omissis si intestava l'unità immobiliare identificata con le p.le 239 sub. 15 e 240 sub. 22 e 27 graffate tra loro, malgrado, come detto non avesse mai acquisito l'area identificata con la p.lla 240 o uno dei suoi subalterni.

Un ulteriore approfondimento sulla sequenza delle planimetrie che nel tempo hanno identificato le varie unità immobiliari oggetto della presente, per la mancanza di alcune di esse agli atti, non ha permesso di precisare la situazione.

Il motivo della ricerca è stato quello di verificare, se per errore di rappresentazione grafica, di fatto, la omissis avesse acquistato comunque una porzione di immobile ricadente sulla p.lla 240 qualora fosse stata erroneamente indicata nei vari atti con la p.lla 239.

2) In riferimento al chiarimento richiesto dal Custode avv. Marcocci: “ *si chiede disporsi richiamo del CTU anche in ordine a quanto affermato in perizia a pag. 19 ossia se nell'importo oneri totali Euro 8.000,00 vi sono comprese le eventuali spese per interventi edilizi.* ” si precisa quanto segue.

Le spese indicate in perizia sono riferite alla pratica di sanatoria edilizia.

La valutazione degli aspetti statici è legata ad una verifica puntuale di tipo ingegneristico non effettuata anche perché necessiterebbe di indagini invasive. In ogni caso, nella fattispecie le spese per la pratica a livello statico per le aperture su murature portanti comprensiva dei lavori di cerchiatura qualora necessari sono quantificabili in circa Euro 5000,00

Terni 03/02/2018

Dott. Maurizio Borseti



**TRIBUNALE DI TERNI  
CIVILE**

**Esecuzione Forzata**

**promossa da:  
OMISSIS**

**N. Gen . Rep. 000070/2017**

**Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri  
Custode Giudiziario Avv. Simona Marcocci**

1

*Tecnico incaricato: Dott. MAURIZIO BORSETI  
Iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Terni al N.52  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 32  
C.F. BRSMRZ61C18L1170 – P.iva 00766920557*

*Con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante 3/A  
Telefono: 0744303112  
Cellulare: 3296356979  
Fax: 07441921133  
Email: [maurizio.borseti@gmail.com](mailto:maurizio.borseti@gmail.com)  
Pec: [m.borseti@epap.conafpec.it](mailto:m.borseti@epap.conafpec.it)*

**ELABORATO PERITALE**

## Lotto 001

Immobile in Terni, (TR), Via Roma n.ri 137 e 143  
F. 115 p.la 239 sub 26 graff. p.la 240 sub 29

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

- A. Quota di proprietà pari a 3/10 dell'intero**, di un appartamento articolato su più livelli (P.1 sottotetto e P.2 sottotetto) con annessa cantina al piano terra e soffitta, siti in Terni (TR), con accesso da Via Roma n. 137 (appartamento) e da Via Roma n. 143 (cantina).  
**L'immobile è identificato al catasto dei fabbricati del Comune di Terni al F.115 part.239 sub.26, graffata alla part.240 sub.29**, Z.C. 1, cat A/2, cl.5, Cons. 10,5 vani, Sup. Cat. mq 231, Rendita € 1.626,84 - Via Roma n.137, P.2.

Detto immobile è parte di un condominio con porzioni (vani scala, androni ecc ) in comune con altre unità immobiliari.

L'unità immobiliare ad uso abitativo è così articolata:

-il piano primo sottotetto è composto da ingresso, sala pranzo, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e terrazza, accessibile mediante vano scala condominiale che si diparte dal piano terra;

-al piano superiore dell'appartamento si accede mediante vano scala interno dal soggiorno ed è composto da tre camere, disimpegno, due bagni e terrazzo; dalla cucina del piano primo sottotetto e da una camera posta al piano secondo sottotetto si accede alle due soffitte.

L'unità immobiliare è dotata di un vano ad uso magazzino/cantina avente autonomo ingresso dall'androne condominiale di Via Roma, 143.

L'appartamento al piano primo sottotetto e secondo sottotetto, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 209,10, i terrazzi una superficie di mq 53,30, le soffitte una superficie di mq 48,80, la cantina di pertinenza ha una superficie di mq 10,10.

Identificazione al catasto fabbricati del Comune di Terni: unità immobiliare intestata a **OMISSIS** nato a Terni (TR), il 03/02/1967 per i diritti di 3/10 di piena proprietà; **OMISSIS** nata a Terni (TR), il 09/04/1968, per i diritti di 7/10 di piena proprietà.

- **F.115 part.239 sub.26, graffata alla part.240 sub.29**, Z.C. 1, cat A/2, cl.5, Cons. 10,5 vani, Sup. Cat. mq 231, Rendita € 1.626,84 - Via Roma n.137, P.2.

- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.115 part.239 sub.26, graffata alla part.240 sub.29, cat A/2, cl.5, 10,5 vani;

- Derivante per Fusione del 14/12/1999 dal *F.115 part.239 sub.18 e sub.25 e F.115 part.240 sub.28*.

*F.115 part.239 sub.18, Unità immobiliare soppressa;*

- Derivante per Fusione del 14/12/1999 dal F.115 part.239 sub.18, cat C/2, cl.9, di mq 6;

- Derivante per Variazione del 16/12/1997 dal *F.115 part.236 sub.20, F.115 part.239 sub.11-4-5-10-15 e F.115 part.240 sub.22-27*.

*F.115 part.239 sub.25, graffata alla part.240 sub.28, Unità immobiliare soppressa;*

- Derivante per Fusione del 14/12/1999 dal F.115 part.239 sub.25, graffata alla part.240 sub.28, cat A/2, cl.5, 10,5 vani;

- Derivante per Variazione nel classamento del 16/12/1997 dal F.115 part.239 sub.25, graffata alla part.240 sub.28, cat A/2, cl.5, 10,5 vani;

- Derivante per Variazione del 16/12/1997 dal *F.115 part.236 sub.20, F.115 part.239 sub.11-4-5-10-15 e F.115 part.240 sub.22-27. P.lle 240 sub.22-27 e 239 sub. 15 costituite il 20/01/1995*.

N.B. Le vecchie planimetrie catastali delle unità immobiliari sopra citate dalle quali è scaturita l'attuale unità immobiliare pignorata non è stato possibile consultarle, quindi, per la delimitazione "fisica" dell'immobile oggetto di pignoramento non è possibile attestare che per il periodo antecedente all'epoca della redazione dell'attuale planimetria agli atti la consistenza "fisica" dell'immobile era la risultante della fusione delle unità immobiliari sopra citate dalle quali quella oggi rappresentata nella planimetria catastale agli atti è scaturita.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale, centro storico a traffico limitato con parcheggi limitati.
Servizi della zona:	la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,3).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal soggetto esecutato Sig. OMISSIS e dalla sua famiglia. Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'anno 1993 parte II Serie A n. 142 i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS ai sensi dell'art 162, 2° comma del Codice Civile hanno scelto il regime di separazione dei beni.

## 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: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA GIUDIZIALE n.3886 del 01/12/2005 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni (TR), in data 14/03/2005 rep.698, per un totale di € 50.000,00 di cui capitale € 36.577,40, a favore di OMISSIS con sede in Ancona (AN), contro, tra le altre consistenze immobiliari, i beni in appresso elencati;  
Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 4, il Sig. OMISSIS per i diritti di 3/10 di piena proprietà.*

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Terni (TR) e censiti:

- F.115 part.240 sub.29;
- F.115 part.239 sub.26.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.3605 del 14/12/2006:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni (TR), in data 17/11/2006 rep.3278, per un totale di € 75.000,00 di cui capitale € 37.515,30, a favore di OMISSIS, con sede in Roma (RM), contro la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 7/10 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni (TR) e censito:

- F.115 part.239 sub.26, graffata alla part.240 sub.29, cat A/2.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.3967 del 31/12/2007 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni (TR), in data 25/07/2007 rep.2167, per un totale di € 70.000,00 di cui capitale € 65.000,00 a favore di OMISSIS con sede in Bologna (AN), contro, tra le altre consistenze immobiliari, i beni in appresso elencati;  
Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 4 la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 7/10 e il Sig. OMISSIS per i diritti di 3/10 di piena proprietà.*

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Terni (TR) e censiti:

- F.115 part.239 sub.26, cat A/2;
- F.115 part.240 sub.29, cat A/2.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.672 del 16/04/2009 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Rimini (RN), in data 27/03/2009 rep.726, per un totale di € 9.850,00 di cui capitale € 4.941,73 a favore di OMISSIS con sede in Longiano (FO), contro il Sig. OMISSIS per i seguenti diritti;  
Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 2 i diritti pari ad 3/10 di piena proprietà.*

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni (TR) e censito:

- F.115 part.239 sub.26, graffata alla part.240 sub.29, cat A/2.

**IPOTECA LEGALE ESATTORIALE n.3207 del 28/12/2009:** Altro atto emesso da OMISSIS, con sede in Terni (TR), in data 15/12/2000 rep.8808, per un totale di € 26.706,92, di cui capitale € 11.095,96, a favore di OMISSIS, con sede in Terni (TR), contro la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 7/10 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni (TR) e censito:

- F.115 part.239 sub.26, graffata alla part.240 sub.29, cat A/2.

**IPOTECA LEGALE n.1023 del 19/09/2012:** Atto emesso da OMISSIS. con sede in Bologna (BO), in data 14/09/2012 rep.152, per un totale di € 96.267,32 di cui capitale € 48.133,66, a favore di OMISSIS. con sede in Bologna (BO) e contro il Sig. OMISSIS per i seguenti diritti;

Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 2 i diritti pari ad 3/10 di piena proprietà.*

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni (TR) e censito:

- F.115 part.239 sub.26, graffata alla part.240 sub.29, cat A/2.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.288 del 15/03/2013 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni (TR), in data 21/02/2013 rep.201, per un totale di € 15.000,00 di cui capitale € 6.859,83, a favore di OMISSIS con sede in Spoleto (PG), contro il Sig. OMISSIS per i seguenti diritti;

Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 2 i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà.*

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Terni (TR) e censiti:

- F.115 part.239 sub.26, cat A/2;
- F.115 part.240 sub.29, cat A/2.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.737 del 03/07/2013 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni (TR), in data 17/06/2013 rep.102, per un totale di € 30.000,00 di cui capitale € 15.646,32 a favore di OMISSIS con sede in Spoleto (PG) e contro la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 7/10 e il Sig. OMISSIS per i diritti di 3/10 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni (TR) e censito:

- F.115 part.239 sub.26, graffata alla part.240 sub.29, cat A/2.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1322 del 11/12/2013 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Giudice di pace di Terni (TR), in data 11/09/2013 rep.1035, per un totale di € 10.000,00 di cui capitale € 2.433,47, a favore di OMISSIS con sede in Terni (TR), contro il Sig. OMISSIS, per i seguenti diritti;

Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 4 i diritti pari ad 300/1000 di piena proprietà.*

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni (TR) e censito:

- F.115 part.239 sub.26, graffata alla part.240 sub.29, cat A/2.

**IPOTECA LEGALE n.1040 del 03/11/2014:** Atto emesso da OMISSIS. con sede in Firenze (FI), in data 28/10/2014 rep.390, per un totale € 75.422,26 per un capitale di € 37.711,13 a favore di OMISSIS. con sede in Firenze (FI), contro il Sig. OMISSIS per i seguenti diritti;

Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 2 i diritti pari ad 3/10 di piena proprietà.*

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni (TR) e censito:

- F.115 part.239 sub.26, graffata alla part.240 sub.29, cat A/2.

**IPOTECA AMMINISTRATIVA n.780 del 20/06/2016:** Atto emesso da OMISSIS., con sede in Firenze (FI), in data 16/06/2016 rep.702, per un totale di € 205.880,00 di cui capitale € 102.940,00 a favore di OMISSIS. con sede in Firenze (FI), contro il Sig. OMISSIS, per i seguenti diritti;

Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 2 i diritti pari ad 3/10 di piena proprietà.*

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni (TR) e censito:

- F.115 part.239 sub.26, graffata alla part.240 sub.29, cat A/2.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**PIGNORAMENTO n.5401 del 19/07/2010:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni (TR), in data 30/06/2010, rep.503, a favore di OMISSIS con sede in Ancona (AN), contro;

Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 3, il Sig. OMISSIS per i diritti di 3/10 di piena proprietà.*

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni (TR) e censito:

- F.115 part.239 sub.26, graffata alla part.240 sub.29, cat A/2.

**PIGNORAMENTO n.2788 del 27/04/2017:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni (TR), in data 27/03/2017, rep.943, a favore di OMISSIS con sede in Longiano (FO), contro il Sig. OMISSIS, per i seguenti diritti;

Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 2 i diritti pari ad 3/10 di piena proprietà.*

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni (TR) e censito:

- F.115 part.239 sub.26, graffata alla part.240 sub.29, cat A/2.

*Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.3.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**REPERTORIAZIONE:** A TUTTO IL 29/09/2017

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

**Relativamente all'immobile di cui al punto A):** Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata stato edificato originariamente in data antecedente al 1942.

Successivamente sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) In data 24/04/1986 è stata presentata Domanda di Sanatoria di Opere Abusive ai sensi della L. 47/85, rilasciata in data 20/01/1997 con il prot. n. 22866/86 pratica 5752/ID 14331, per costruzione terrazzo parzialmente chiuso a veranda.
- 2) In data 24/04/1986 è stata presentata Domanda di Sanatoria di Opere Abusive ai sensi della L. 47/85, rilasciata in data 20/01/1997 con il prot. n. 22866/86 pratica 5752/ID 14332, per modifica distribuzione interna.
- 3) In data 21/02/1992 con prot. 7601, presentata richiesta di Concessione per la esecuzione di opere, rilasciata in data 21/05/1993 con il prot. n. 7601/92, per lavori di ristrutturazione;
- 4) In data 14/06/1993, presentata richiesta di Concessione edilizia in variante prot. 22925/93, rilasciata in data 12/12/1994, per lavori di ristrutturazione;
- 5) In data 11/11/1995 con prot. 054139, presentata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), per lavori di manutenzione straordinaria, adottata con provvedimento del 28/02/1996;
- 6) In data 17/11/1997 con prot. 56478, presentata richiesta di Concessione per la esecuzione di opere e successiva integrazione del 10/09/1998, rilasciata in data 02/07/1999 con il prot. n. 40901/98, per lavori di ristrutturazione;
- 7) in data 21/10/1997 con 3683 presentata richiesta di agibilità, attestata per avvenuta decorrenza dei termini in data 28/11/2003.

Per quanto sopra, rispetto ai titoli edilizi autorizzativi reperiti presso il Comune di Terni, sono state riscontrate le seguenti difformità:

-i titoli edilizi non riguardano l'unità immobiliare per intero ma singole parti di essa che sommate tra loro individuano attualmente l'intera unità immobiliare. Solo per il locale e il bagno evidenziati con colore giallo nella planimetria allegata (allegato n. 3) non è stato reperito il titolo edilizio. Si presume dallo stato dei luoghi e dalla vetustà del fabbricato di cui fanno parte i locali in questione che gli stessi siano stati originariamente realizzati in data antecedente al 1942.

-all'interno dell'unità immobiliari sono state rilevate opere interne (fondellature, scalini, aperture, soppalco con struttura metallica con pavimento in vetro) difformi dai titoli assentiti.

Per la regolarizzazione edilizia è necessaria una sanatoria. Così come è necessario verificare la pratica a livello statico (N.B. potrebbe prevedere interventi di adattamento a livello di opere edilizie inerenti le comunicazioni tra i vani oggetto di fusione).

**Oneri totali € 10.000,00.**

#### 4.3.2. *Conformità catastale:*

Relativamente al Fg. 115 p.lla 239 sub 26 graff. p.lla 240 sub 29, sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Terni per cui necessita la presentazione di una variazione catastale (vedi allegato n. 3 – planimetria dello stato di fatto con evidenziate le difformità catastali), in quanto, come già sopra detto:

- i livelli di piano dell'unità immobiliare, riportati in planimetria e nell'elaborato planimetrico, non sono piano primo sottotetto e piano secondo sottotetto, ma più precisamente piano secondo e terzo;
- il portone d'ingresso all'abitazione non risulta rappresentato graficamente;
- al piano terzo si è rilevata una diversa rappresentazione grafica della porta di una camera e la mancata rappresentazione degli scalini presenti nella camera matrimoniale;
- le altezze dei vari locali sono variabili da 2,65 m a 2,75 m;
- le soffitte presentano una diversa rappresentazione grafica e l'assenza di una finestra, oltre alla assenza dell'indicazione delle altezze medie;
- la cantina di pertinenza dell'appartamento è erroneamente descritta come magazzino, inoltre non è rappresentata come nel titolo edilizio (non è stato possibile visionarla).

Inoltre si è rilevato il mancato aggiornamento dei subalterni riportati nell'elaborato planimetrico. Sulla visura è indicato solo il piano secondo.

A giudizio dello scrivente va presentata una variazione catastale per la regolarizzazione grafica dell'unità immobiliare prima della sua vendita.

**Oneri totali € 700,00.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per l'immobile in argomento risulta costituito un regolare condominio denominato "Condominio di via Roma, 137" con amministratore pro tempore il Sig. OMISSIS.

Successivamente alla richiesta inoltrata via pec-mail in data 05/10/2017 all'amministratore pro tempore Sig. OMISSIS, è pervenuta allo scrivente la risposta inviata dal legale Avv. OMISSIS (Cfr. all. 6), con la quale sono state fornite le tabelle millesimali e la situazione patrimoniale al 31/12/2016.

Il Condominio Via Roma 137- Terni, da tale documentazione risulta creditore nei confronti del Sig. OMISSIS (debitore esecutato comproprietario con la Sig.ra OMISSIS soggetto non interessato dalla procedura), per l'appartamento con annessa cantina oggetto di pignoramento, della somma complessiva come da bilancio consuntivo generale al 31/12/2016 di € **5.370,01** (per l'appartamento) ed € **7,15** (per la cantina).

Relativamente alle spese di gestione e millesimi si rimanda all'allegata lettera dell'amministratore (Cfr. all. 6)

Ulteriori avvertenze: Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni, per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato, il Funzionario Giudiziario del Tribunale di Terni, certifica che in data odierna risultano iscritti e pendenti i procedimenti indicati nei riepiloghi allegati alla Certificazione (Cfr allegato n.5).

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

### **6.1 Attuali proprietari:**

#### **In proprietà di:**

- **OMISSIS** nato a Terni (TR), il 03/02/1967 e/o il 03/02/1966, per i diritti di 3/10 di piena proprietà.
- **OMISSIS** nata a Terni (TR), il 09/04/1968, per i diritti di 7/10 di piena proprietà.

**Per formalità n.7835 del 17/12/1999 (Compravendita):** Con atto a rogito del Notaio Fulvio Sbrolli di Terni (TR), in data 13/12/1999 rep.117045, la Società OMISSIS con sede in Terni (TR), per i diritti di 1/1 di piena proprietà, vendeva ai Sig.ri OMISSIS per i diritti di 3/10 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, e OMISSIS per i diritti di 7/10 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, i seguenti immobili siti in Comune di Terni (TR) e censiti al F.115 part.240 sub.29 cat A/2 e F.115 part.239 sub.26 cat. A/2 (N.B. La planimetria dell'immobile è datata 14/12/1999).

## 6.2. Precedenti proprietari:

### PROPRIETA' AL VENTENNIO:

- OMISSIS con sede in Terni (TR), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**Per formalità n.686 del 17/01/1992 (Compravendita):** Con atto a rogito del Notaio Fulvio Sbrolli di Terni (TR), in data 21/12/1991 rep.52300, le Sig.re i diritti di ½ di piena proprietà ciascuno, vendevano alla Società OMISSIS con sede in Terni (TR), che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà i seguenti immobili siti in Comune di Terni (TR), e censiti al F.115 part.239 sub.3-8-9.

**Per formalità n.1642 del 07/03/1995 (Compravendita):** Con atto a rogito del Notaio Dott. Carlo Filippetti di Terni (TR), in data 01/03/1995 rep.23273, la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/1 di usufrutto, e la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/1 di nuda proprietà, vendevano al Sig. OMISSIS, che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà i seguenti immobili siti in Comune di Terni (TR) e censiti al F.115 part.236 sub.20 e F.115 part.239 sub.11.

**Per formalità n.1643 del 07/03/1995 (Compravendita):** Con atto a rogito del Notaio Dott. Carlo Filippetti di Terni (TR), in data 01/03/1995 rep.23273, la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, vendeva al Sig. OMISSIS, che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà i seguenti immobili, siti in Comune di Terni (TR) e censiti al F.115 part.239 sub.4-5-10.

**Per formalità n.5542 del 04/08/1997 (Compravendita):** Con atto a rogito del Notaio Fulvio Sbrolli di Terni (TR), in data 18/07/1997 rep.100045, il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, vendeva alla Società OMISSIS con sede in Terni (TR), che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà i seguenti immobili siti in Comune di Terni (TR) e censiti al F.115 part.236 sub.20, F.115 part.239 sub.11-4-5-10.

10

N.B. La porzione di immobile identificata con la p.lla 240 sub. 29 evidenziata con colore giallo nella planimetria allegata (Cfr. Allegato n. 3) generata nel tempo per fusione e frazionamento dei sub. 28, 27, 22 della p.lla 240 non ha provenienza da un atto precedente a quello della vendita di cui alla trascrizione **n.7835 del 17/12/1999** .

Le p.lle 27 e 22 della p.lla 240 compaiono attraverso la costituzione di una nuova unità immobiliare avvenuta in data 20/01/1995 con la quale la I.E.R.S. S.R.L. si intestava l'unità immobiliare identificata con le p.le 239 sub. 15 e 240 sub. 22 e 27 graffate tra loro.

N.B. Tale situazione andrà verificata con il G.Es prima di procedere alla vendita dell'immobile.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato originariamente in data antecedente al 1942.

Successivamente sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) In data 24/04/1986 è stata presentata Domanda di Sanatoria di Opere Abusive ai sensi della L. 47/85, rilasciata in data 20/01/1997 con il prot. n. 22866/86 pratica 5752/ID 14331, per costruzione terrazzo parzialmente chiuso a veranda.
- 2) In data 24/04/1986 è stata presentata Domanda di Sanatoria di Opere Abusive ai sensi della L. 47/85, rilasciata in data 20/01/1997 con il prot. n. 22866/86 pratica 5752/ID 14332, per modifica distribuzione interna.
- 3) In data 21/02/1992 con prot. 7601, presentata richiesta di Concessione per la esecuzione di opere, rilasciata in data 21/05/1993 con il prot. n. 7601/92, per lavori di ristrutturazione;
- 4) In data 14/06/1993, presentata richiesta di Concessione edilizia in variante prot. 22925/93, rilasciata in data 12/12/1994, per lavori di ristrutturazione;
- 5) In data 11/11/1995 con prot. 054139, presentata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), per lavori di manutenzione straordinaria, adottata con provvedimento del 28/02/1996;
- 6) In data 17/11/1997 con prot. 56478, presentata richiesta di Concessione per la esecuzione di opere e successiva integrazione del 10/09/1998, rilasciata in data 02/07/1999 con il prot. n. 40901/98, per lavori di ristrutturazione;
- 7) in data 21/10/1997 con 3683 presentata richiesta di agibilità, attestata per avvenuta decorrenza dei termini in data 28/11/2003.

N.B. Non esiste però l'agibilità riferita all'immobile come si presenta nello stato di fatto.

### Descrizione **appartamento con annessa cantina** di cui al punto A

11

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito originariamente in epoca remota e successivamente è stato oggetto di vari interventi edilizi. L'appartamento è articolato su due livelli (P.1 sottotetto e P.2 sottotetto) con annessa cantina al piano terra, il tutto sito in Terni (TR), con accesso da Via Roma n. 137 (per l'appartamento) e da Via Roma n. 143 (per la cantina). L'unità immobiliare è individuabile "fisicamente" nella planimetria catastale allegata (Cfr. all. 2)

### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente in forza di Delibera di C.C. n. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato come segue:

Tavola A – Aab3 Zone A residenziali (ristrutturazione edilizia pesante) (art. 163-169);

Tavola B – Limite Centro Storico (art. 155)  
Settori Urbani (1-10) (art. 160-162)  
Perimetro centri abitati (art. 28)

Tavola C – Vulnerabilità elevata (art. 39)

Tavola D – III Aree di tipo misto (art. 32)

Tavola F – 2CT1 UNITA' di PAESAGGIO-2CT1 Terni Centro (art. 2CT1)

Perimetri macroaree  
5 AMBITO CENTRO

Tavola 5.1a – Perimetro macroaree  
AA0 Zone urbane storiche.

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento (P.1 sott.-P.2 sott.)	Sup. lorda	209,10	1,00	209,10
Terrazzi (P.1 sott.-P.2 sott.)	Sup. lorda	53,30	0,25	13,33
Soffitte non abitabili (P.2 sott.)	Sup. lorda	45,10	0,25	11,28
Cantina (P.T.)	Sup. lorda	10,10	0,40	4,04
	<b>Sup. lorda</b>			<b>237,75</b>

## Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: muratura portante, materiale: pietrame, condizioni: non rilevabile.
- Strutture verticali:* materiale: struttura mista pietrame e mattoni intonacata, condizioni: discrete.
- Solai:* tipologia: solaio in latero-cemento condizioni: non rilevabile.
- Scale:* tipologia: a rampe singola, ubicazione: interna, servo scala: assente, condizioni: discrete.
- Terrazzi:* materiale: muratura portante in pietrame e mattoni, condizioni: discrete.

### Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: a battente, materiale: legno con vetro termico, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: discrete.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di pietrame e mattoni parte intonacato e tinteggiato, coibentazione: assente, rivestimento, condizioni: discrete.
- Pavim. Interna:* materiale: mattonelle di ceramica nella zona giorno e rivestimento in laminato nella zona notte, gres ceramico e gres porcellanato nei bagni, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* 1) tipologia: porta blindata con anta a battente, materiale: struttura in lamiera zincata con riv. legno, condizioni: discrete, in riferimento all'ingresso dell'appartamento al piano primo sottotetto.
- Rivestimento:* ubicazione: pareti e soffitti appartamento, materiale: intonaco e tinteggiatura, con finiture di pietra a vista, condizioni: discrete.
- Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle in gres, condizioni: discrete.  
Riferito ai terrazzi.
- Rivestimento:* ubicazione: bagni, materiale: mattonelle di gres ceramico e gres porcellanato, condizioni: sufficienti.

### Impianti:

- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile. N.B. Non è stata reperita la certificazione.
- Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: Metano, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile.
- Fognatura:* tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: caldaia a gas metano a produzione riscaldamento e acqua calda sanitaria, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: discrete, conformità: non rilevabile. N.B. Non è stata reperita la certificazione dell'impianto.

L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente normativa in materia.

Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si presume che la stessa rientra nella Classe G.

L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato immobiliare (OMI) (Cfr. allegato n.4).

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento. La superficie dell'area esterna condominiale non è stata inserita nella consistenza dell'immobile ma il suo valore è da considerare ricompreso nel valore unitario applicato per il bene di che trattasi.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Appartamento con annessa cantina

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

Destinazione	Superficie commerc.	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (P.1 sott.-P.2 sott.)	209,10	€ 900,00	€ 188.190,00
Terrazzi (P.1 sott.-P.2 sott.)	13,33	€ 900,00	€ 11.997,00
Soffitte non abitabili (P.2 sott.)	11,28	€ 900,00	€ 10.152,00
Cantina (P.T.)	4,04	€ 900,00	€ 3.636,00
	<b>237,75</b>		<b>€ 213.975,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 213.975,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 213.975,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 64.192,50</b>

ID	Immobile	Valore intero	Valore del diritto della quota pignorata pari a 3/10
<b>A</b>	<b>appartamento con annessa cantina</b>	€ 213.975,00	<b>€ 64.192,50</b>
	<b>Totale</b>		<b>€ 64.192,50</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 9.628,88**

Spese condominiali insolute nel biennio (considerate per intero):

**€ 5.377,16**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (considerate per intero):

**€ 10.700,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 54.563,62**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, per spese condominiali insolute a carico dell'acquirente:

**€ 38.486,46**

## Lotto 002

Immobile in Terni, (TR), Via del Leone n. 4

F. 116 p.la 20 graff. p.la 21 sub 1 - F. 116 p.la 21 sub 3 graff. p.la 22 sub 3

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

A. Piena Proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento articolato su due livelli (P.1-P.2) con annessa cantina al piano terra, siti in Terni (TR), con accesso da Via del Leone n. 4.

**L'immobile è attualmente il risultato di una fusione di fatto avvenuta tra due diverse unità immobiliari destinate ad abitazione e precisamente:**

-unità immobiliare identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Terni al **F.116 part. 20, graffata alla part. 21 sub.1**, Z.C. 1, cat A/5, cl.4, Cons. 3,5 vani, Sup. Cat. mq 50, Rendita € 155,45 - Via Leone n.4, P.T.-P.1-P.2.

-unità immobiliare identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Terni al **F.116 part.21 sub.3, graffata alla part.22 sub.3**, Z.C. 1, cat A/2, cl.4, Cons. 1 vano, Sup. Cat. mq 21, Rendita € 131,70 - Via Leone n.4, P.T-P.1;

Detto immobile fa parte di un condominio non costituito con la presenza di quote dell'edificio in comune con altre unità immobiliari (androne, cortile interno, vano scala esterno ed interno di accesso e collegamento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento).

L'unità immobiliare è così articolata:

-l'accesso dalla pubblica via avviene mediante il passaggio attraverso un androne e un cortile in comune con altre unità immobiliari.

Dal cortile mediante una scala comune ad altre unità immobiliari si giunge al ballatoio del piano primo. Dal ballatoio si accede al vano scala interno, dove si trovano:

-al piano primo un locale ad uso soggiorno cucina con terrazzo e ripostiglio (questi due ultimi non considerati nella valutazione in quanto ipotizzati non trasferibili);

-al piano secondo una camera con bagno.

N.B.: Il collegamento e il passaggio fra i due piani avviene mediante il vano scala interno utilizzato in comune con altra unità immobiliare (estranea all'esecuzione ed appartenente ad altri soggetti) che presenta una porta di accesso al piano secondo.

Sono annessi alla suddetta unità immobiliare un vano ad uso cantina ed un pozzo al piano terra, accessibili attraversando una corte comune (Cfr. all. 2).

L'appartamento al piano primo e secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 51,30, la cantina di pertinenza una superficie di mq 15,00.

Identificazione catastale.

- Unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di Terni, intestato a **OMISSIS** nato a Terni (TR), il 03/02/1967, per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà.

**F.116 part.20, graffata alla part.21 sub.1**, Z.C. 1, cat A/5, cl.4, Cons. 3,5 vani, Sup. Cat. mq 50, Rendita € 155,45 - Via Leone n.4, P.T.-P.1-P.2;

- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.116 part.20, graffata alla part.21 sub.1, cat A/5, cl.4, 3,5 vani;

- Derivante per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 dal F.116 part.20, graffata alla part.21 sub.1, cat A/5, cl.4, 3,5 vani, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

- Unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di Terni, intestato a **OMISSIS** nato a Terni (TR), il 03/02/1967, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**F.116 part.21 sub.3, graffata alla part.22 sub.3**, Z.C. 1, cat A/2, cl.4, Cons. 1 vano, Sup. Cat. mq 21, Rendita € 131,70 - Via Leone n.4, P.T-P.1;

- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.116 part.21 sub.3, graffata alla part.22 sub.3, cat A/2, cl.4, 1 vano;

- Derivante per Classamento del 04/05/1992 dal F.116 part.21 sub.3, graffata alla part.22 sub.3;

- Derivante per Variazione del 04/05/1992 dal *F.116 part.21 sub.2, F.116 part.22 sub.2- F.116 part.22 sub.1, F.116 part.26 sub.3.*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale, centro storico, a traffico limitato con parcheggi limitati.
Servizi della zona:	la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e commerciali
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,1).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone ma si rileva la presenza di elementi di arredo ed utensili da lavoro, in quanto al momento del sopralluogo sono in corso opere di manutenzione interna per il rifacimento degli intonaci, tinteggiatura ed impiantistica in genere.

Il debitore esecutato nel verbale di sopralluogo redatto dal Custode ha dichiarato che l'immobile è nella piena disponibilità sua e dei suoi famigliari (moglie e figli), in particolare del figlio OMISSIS come da contratto di comodato d'uso gratuito consegnato al Custode.

## 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: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA GIUDIZIALE n.3886 del 01/12/2005 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni (TR), in data 14/03/2005 rep.698, per un totale di € 50.000,00 di cui capitale € 36.577,40, a favore di OMISSIS con sede in Ancona (AN), contro, tra le altre consistenze immobiliari, i beni in appresso elencati;

Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 3, il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.*

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Terni (TR) e censiti:

- F.116 part.20 cat A/5;
- F.116 part.21 sub.1, cat A/5;
- F.116 part.21 sub.3;
- F.116 part.22 sub.3.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.3967 del 31/12/2007 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni (TR), in data 25/07/2007 rep.2167, per un totale di € 70.000,00 di cui capitale € 65.000,00 a favore di OMISSIS con sede in Bologna (AN), contro, tra le altre consistenze immobiliari, i beni in appresso elencati;

Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 3 il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.*

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Terni (TR) e censiti:

- F.116 part.21 sub.3, cat A/2;
- F.116 part.22 sub.3, cat A/2;
- F.116 part.20, cat A/5;
- F.116 part.21 sub.1, cat A/5.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.672 del 16/04/2009 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Rimini (RN), in data 27/03/2009 rep.726, per un totale di € 9.850,00 di cui capitale € 4.941,73 a favore di OMISSIS con sede in Longiano (FO), contro il Sig. OMISSIS per i seguenti diritti;

Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 3 i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.*

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Terni (TR) e censiti:

- F.116 part.21 sub.3, graffata alla part.22 sub.3, cat A/2;
- F.116 part.20, graffata alla part.21 sub.1, cat A/5.

**IPOTECA LEGALE n.1023 del 19/09/2012:** Atto emesso da OMISSIS. con sede in Bologna (BO), in data 14/09/2012 rep.152, per un totale di € 96.267,32 di cui capitale € 48.133,66, a favore di OMISSIS. con sede in Bologna (BO) e contro il Sig. OMISSIS per i seguenti diritti;

Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 1 i diritti pari ad 1000/1000 di piena proprietà.*

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni (TR) e censito:

- F.116 part.20, graffata alla part.21 sub.1.

*Unità negoziale 4 i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.*

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni (TR) e censito:

- F.116 part.21 sub.3, graffata alla part.22 sub.3, cat A/2;

**IPOTECA GIUDIZIALE n.288 del 15/03/2013 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni (TR), in data 21/02/2013 rep.201, per un totale di € 15.000,00 di cui capitale € 6.859,83, a favore di OMISSIS con sede in Spoleto (PG), contro il Sig. OMISSIS per i seguenti diritti;

Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 1 i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.*

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Terni (TR) e censiti:

- F.116 part.21 sub.3, cat A/2;
- F.116 part.22 sub.3, cat A/2;
- F.116 part.20, cat A/5;
- F.116 part.21 sub.1, cat A/5.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1322 del 11/12/2013 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Giudice di pace di Terni (TR), in data 11/09/2013 rep.1035, per un totale di € 10.000,00 di cui capitale € 2.433,47, a favore di OMISSIS con sede in Terni (TR), contro il Sig. OMISSIS, per i seguenti diritti;

Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 3 i diritti pari ad 1000/1000 di piena proprietà.*

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni (TR) e censito:

- F.116 part.21 sub.3, graffata alla part.22 sub.3, cat A/2;

*Unità negoziale 5 i diritti pari ad 1000/1000 di piena proprietà.*

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni (TR) e censito:

- F.116 part.20, graffata alla part.21 sub.1, cat A/5.

**IPOTECA LEGALE n.1040 del 03/11/2014:** Atto emesso da OMISSIS. con sede in Firenze (FI), in data 28/10/2014 rep.390, per un totale € 75.422,26 per un capitale di € 37.711,13 a favore di OMISSIS. con sede in Firenze (FI), contro il Sig. OMISSIS per i seguenti diritti;

Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 1 i diritti pari ad 1000/1000 di piena proprietà.*

**IMMOBILE:** Siti in Comune di Terni (TR) e censito:

- F.116 part.20, graffata alla part.21 sub.1, cat A/5.

*Unità negoziale 4 i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.*

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni (TR) e censito:

- F.116 part.21 sub.3, graffata alla part.22 sub.3, cat A/2;

**IPOTECA AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE n.780 del 20/06/2016:** Atto emesso da OMISSIS., con sede in Firenze (FI), in data 16/06/2016 rep.702, per un totale di € 205.880,00 di cui capitale € 102.940,00 a favore di OMISSIS. con sede in Firenze (FI), contro il Sig. OMISSIS, per i seguenti diritti;

Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 1 i diritti pari ad 1000/1000 di piena proprietà.*

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni (TR) e censito:

- F.116 part.20, graffata alla part.21 sub.1, cat A/5.

*Unità negoziale 4 i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.*

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni (TR) e censito:

- F.116 part.21 sub.3, graffata alla part.22 sub.3, cat A/2;

*Pignoramenti:*

4.2.2. **PIGNORAMENTO n.5401 del 19/07/2010:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni (TR), in data 30/06/2010, rep.503, a favore di OMISSIS con sede in Ancona (AN), contro;

Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 2, il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.*

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Terni (TR) e censiti:

- F.116 part.21 sub.3, graffata alla part.22 sub.3, cat A/2;
- F.116 part.20, graffata alla part.21 sub.1, cat A/5.

**PIGNORAMENTO n.2788 del 27/04/2017:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni (TR), in data 27/03/2017, rep.943, a favore di OMISSIS con sede in Longiano (FO), contro il Sig. OMISSIS, per i seguenti diritti;

Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 3 i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.*

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Terni (TR) e censiti:

- F.116 part.20, graffata alla part.21 sub.1, cat A/5.
- F.116 part.21 sub.3, graffata alla part.22 sub.3, cat A/2;

*Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.3.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

**REPERTORIAZIONE:** A TUTTO IL 29/09/2017.

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

**Relativamente all'immobile di cui al punto A):** Gli immobili che costituiscono il presente lotto fanno parte di fabbricati edificati in epoca remota antecedente al 1942 (in particolare le porzioni che insistono sulle particelle 20 e 21 e il manufatto identificato con la p.lla 22).

Dalla verifica effettuata è stata reperita solo la seguente pratica edilizia.

1) In data 23/05/1991 è stata presentata richiesta di Autorizzazione Edilizia per manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare identificata al catasto dei fabbricati al foglio n. 116 p.lle 20 graffata con la 21 sub. 1, rilasciata in data 09/08/1991 con il prot. n. 22258.

2) Per l'unità immobiliare identificata al foglio n. 116 con la p.lla 21 sub. 3 graffata alla 22 sub. 3 non è stato reperito alcun titolo edilizio. In riferimento a tale unità immobiliare per la porzione insistente sulla p.lla 22 (e parte della p.lla 23) che consiste, di fatto, nel terrazzo e nel ripostiglio (Cfr. planimetria allegata dove con colore giallo sono evidenziati il terrazzo e il ripostiglio – allegato n. 3), dalla mappa catastale di impianto non è possibile sostenere la certa esistenza degli stessi in data antecedente al 1942.

Conseguentemente risulta trasferibile, senza ulteriori dati a disposizione dello scrivente, solo la porzione rimanente insistente sulla p.lla 21 e il manufatto posto al piano terra insistente sulla p.lla 22.

Rispetto al titolo edilizio autorizzativo reperito presso il Comune di Terni, sono state riscontrate le seguenti difformità:

-il titolo edilizio sopra citato non riguarda l'intero compendio in esame che oggi risulta costituire una unica unità immobiliare risultato della fusione, di fatto, delle due unità immobiliari sopra descritte entrambe oggetto di pignoramento.

-all'interno delle unità immobiliari sono state rilevate anche opere interne difformi dal titolo citato.

Per la regolarizzazione edilizia del presente lotto, (considerando che la porzione di terrazzo e ripostiglio che attualmente costituisce parte dell'unità immobiliare identificata al foglio n. 116 con la p.lla 21 sub. 3 graffata alla 22 sub. 3 non appare trasferibile – Cfr. allegato n. 3 dove con colore giallo sono evidenziate le porzioni citate) è necessaria una sanatoria. Così come è necessario verificare la pratica a livello statico (N.B. In base ai risultati della verifica potrebbe essere necessario effettuare delle opere edili).

**Oneri totali € 8.000,00.**

#### 4.3.2. *Conformità catastale:*

Relativamente all'immobile censito catastalmente come due unità immobiliari autonome: Fg. 116 p.lla 21 sub 3 graff. p.lla 22 sub 3 e Fg. 116 p.lla 20 graff. p.lla 21 sub 1, sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale e alla visura reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Terni per cui necessario effettuare una variazione catastale, in quanto:

-il compendio in esame che di fatto costituisce un unico appartamento è censito attualmente con due unità immobiliari distinte (più precisamente la porzione immobiliare censita con Fg. 116 p.lla 21 sub 3 graff. p.lla 22 sub 3 ubicata al piano primo è fusa con l'altra porzione Fg. 116 p.lla 20 graff. p.lla 21 sub 1, posta allo stesso livello);

-al piano secondo si rileva la diversa distribuzione interna del locale, dovuta alla demolizione di una tramezzatura e alla realizzazione di un bagno.

-si richiama inoltre la problematica del terrazzo evidenziata nel paragrafo precedente.

A giudizio dello scrivente prima della cessione degli immobili facenti parte del presente lotto va presentata una variazione catastale per dare atto della fusione tra le due unità immobiliari pignorate, delle modifiche interne e della situazione relativa al terrazzo.

**Oneri totali € 700,00.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**L'immobile oggetto della presente relazione presenta parti comuni (aree) con altre unità immobiliari estranee alla procedura, ma non risulta costituito nessun condominio.**

20

Ulteriori avvertenze: Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni, per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato, il Funzionario Giudiziario del Tribunale di Terni, certifica che in data odierna risultano iscritti e pendenti i procedimenti indicati nei riepiloghi allegati alla Certificazione (Cfr allegato n.5).

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

### **6.1 Attuali proprietari:**

- **F.116 part.20, graffata alla part.21 sub.1 - In proprietà di: OMISSIS** nato a Terni (TR), il 03/02/1967 e/o il 03/02/1966, per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà.

**Per formalità n.916 del 29/01/1986 (Compravendita):** Con atto a rogito del Notaio Dr. Carlo Filippetti di Terni (TR), in data 07/01/1986 rep.6397, la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, vendeva al Sig. OMISSIS (celibe), che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà il seguente immobile sito in Comune di Terni (TR) e censito al F.116 part.20 e part.21 sub.1.

\*\*\*

- **F.116 part.21 sub.3, graffata alla part.22 sub.3. – In proprietà di: OMISSIS** nato a Terni (TR), il 03/02/1967 e/o il 03/02/1966, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**Per formalità n.3704 del 25/05/1992 (Compravendita):** Con atto a rogito del Notaio Fulvio Sbroli di Terni (TR), in data 05/05/1992 rep.56246, i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, vendevano al Sig. OMISSIS (celibe), che acquistava per i diritti di 1/1 della piena proprietà i seguenti immobili siti in Comune di Terni (TR), e censiti al F.116 part.21 sub.3 graffata alla part.22 sub.3 del F.116.

**N.B. Nell'atto viene specificato che non potrà essere riaperto il passaggio dalla terrazza al quale l'acquirente OMISSIS rinunzia espressamente.**

### **6.2 Precedenti proprietari:**

#### **PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

- **F.116 part.20, graffata alla part.21 sub.1 - OMISSIS** nato a Terni (TR), il 03/02/1967 e/o il 03/02/1966, per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà.

**Per formalità n.916 del 29/01/1986 (Compravendita):** Con atto a rogito del Notaio Dr. Carlo Filippetti di Terni (TR), in data 07/01/1986 rep.6397, la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, vendeva al Sig. OMISSIS (celibe), che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà il seguente immobile sito in Comune di Terni (TR) e censito al F.116 part.20 e part.21 sub.1.

\*\*\*

**F.116 part.21 sub.3, graffata alla part.22 sub.3 - OMISSIS** nato a Terni (TR), il 03/02/1967 e/o il 03/02/1966, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**Per formalità n.3704 del 25/05/1992 (Compravendita):** Con atto a rogito del Notaio Fulvio Sbroli di Terni (TR), in data 05/05/1992 rep.56246, i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, vendevano al Sig. OMISSIS (celibe), che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà i seguenti immobili siti in Comune di Terni (TR), e censiti al F.116 part.21 sub.3 graffata alla part.22 sub.3 del F.116.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Relativamente all'immobile di cui al punto A):** Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata stato edificato in epoca remota antecedente al 1942.

Successivamente è stata rilevata la seguente pratica edilizia:

1) In data 23/05/1991, presentata richiesta di Autorizzazione Edilizia per manutenzione straordinaria, rilasciata in data 09/08/1991 con il prot. n. 22258.

Non esiste l'agibilità.

### Descrizione appartamento con annessa cantina di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento articolato su due livelli (P.1-P.2) con annessa cantina al piano terra, siti in Terni (TR), con accesso da Via del Leone n. 4.

**L'immobile è attualmente il risultato di una fusione di fatto avvenuta tra due diverse unità immobiliari destinate ad abitazione e precisamente:**

**-unità immobiliare identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Terni al F.116 part. 20, graffata alla part. 21 sub.1, Z.C. 1, cat A/5, cl.4, Cons. 3,5 vani, Sup. Cat. mq 50, Rendita € 155,45 - Via Leone n.4, P.T.-P.1-P.2.**

**-unità immobiliare identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Terni al F.116 part.21 sub.3, graffata alla part.22 sub.3, Z.C. 1, cat A/2, cl.4, Cons. 1 vano, Sup. Cat. mq 21, Rendita € 131,70 - Via Leone n.4, P.T-P.1;**

Detto immobile fa parte di un condominio non costituito con la presenza di quote dell'edificio in comune con altre unità immobiliari (androne, cortile interno, vano scala esterno ed interno di accesso e collegamento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento).

L'unità immobiliare è così articolata:

-l'accesso dalla pubblica via avviene mediante il passaggio attraverso un androne e un cortile in comune con altre unità immobiliari.

Dal cortile mediante una scala comune ad altre unità immobiliari si giunge al ballatoio del piano primo. Dal ballatoio si accede al vano scala interno, dove si trovano:

-al piano primo un locale ad uso soggiorno cucina con terrazzo e ripostiglio;

-al piano secondo una camera con bagno.

N.B.: Il collegamento e il passaggio fra i due piani avviene mediante il vano scala interno utilizzato in comune con altra unità immobiliare (estranea all'esecuzione ed appartenente ad altri soggetti) che presenta una porta di accesso al piano secondo.

Sono annessi alla suddetta unità immobiliare un vano ad uso cantina ed un pozzo al piano terra, accessibili mediante corte comune (Cfr. all. 2 – planimetria catastale).

L'appartamento al piano primo e secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 51,30, il terrazzo una superficie di mq 5,20, la cantina di pertinenza una superficie di mq 15,00.

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente in forza di Delibera di C.C. n. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato come segue:

Tavola A – Aab3 Zone A residenziali (ristrutturazione edilizia pesante) (art. 163-169);

Tavola B – Limite Centro Storico (art. 155)  
Settori Urbani (1-10) (art. 160-162)  
Perimetro centri abitati (art. 28)

Tavola C – Vulnerabilità elevata (art. 39)

Tavola D – III Aree di tipo misto (art. 32)

Tavola F – 2CT1 UNITA' di PAESAGGIO-2CT1 Terni Centro (art. 2CT1)  
Perimetri macroaree  
5 AMBITO CENTRO

Tavola 5.1a – Perimetro macroaree  
AA0 Zone urbane storiche.

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Appartamento (P.1-P.2.)	Sup. lorda	58,70	1,00	58,70
Terrazzo (P.1.)	Sup. lorda	5,00	/	/
Locale tecnico (P.1.)	Sup. lorda	2,35	/	/
Cantina (P.T.)	Sup. lorda	15,00	0,40	6,00
Pozzo (P.T.)	Sup. lorda	2,35	1,00	2,35
	<b>Sup. lorda</b>	<b>83.40</b>		<b>67,05</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: muratura portante, materiale: pietrame, condizioni: non rilevabile.

*Strutture verticali:* materiale: struttura mista pietrame e mattoni intonacata, condizioni: mediocri.

*Solai:* tipologia: solaio interpiano in mattoni-profilati in ferro / latero cemento in copertura e volte in mattoni nella cantina, condizioni: mediocri.

*Terrazzo:* materiale: muratura portante in pietrame e mattoni, condizioni: mediocri.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: a battente, materiale: legno, vetro termico, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: mediocri.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: mediocri.

*Pareti esterne:* materiale: muratura di pietrame e mattoni intonacato e tinteggiato, coibentazione: assente, condizioni: discrete.

*Pavim. Interna:* materiale: mattonelle di ceramico, condizioni: discrete.

*Portone di ingresso:* 1) tipologia: porte semplici ad anta a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti, riferito limitatamente alle porte d'ingresso ai due piani dal vano scala interno.

2) tipologia: portoncino a doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti, riferito limitatamente alla porta d'ingresso alla cantina.

Rivestimento:	ubicazione: pareti e soffitti appartamento, materiale: intonaco e tinteggiatura, con finiture di mattoni a vista, condizioni: sufficienti.
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di gres porcellanato, condizioni: sufficienti. <u>N.B.: L'immobile al momento del sopralluogo risultava in corso di ristrutturazione.</u>
Impianti: Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: <u>N.B.: la certificazione non è stata reperita.</u>
Gas:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: Metano, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabile, conformità: <u>N.B.: la certificazione non è stata reperita.</u>
Fognatura:	tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: <u>N.B.: la certificazione non è stata reperita.</u>
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: <u>N.B.: la certificazione non è stata reperita.</u>
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: radiatori a gas stufa convettiva a produzione riscaldamento, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: radiatori, condizioni: sufficienti, conformità: <u>N.B.: la certificazione non è stata reperita.</u> L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente normativa in materia. Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si presume che la stessa rientra nella Classe G. L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

## 8.2. Fonti di informazione

Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato immobiliare (OMI) (Cfr. allegato n.4).

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento. La superficie dell'area esterna condominiale non è stata calcolata, ma da considerarsi ricompresa nel valore mq. per il bene di che trattasi.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Appartamento con annessa cantina

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

Destinazione	Superficie lorda comm.	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (P.1-P.2)	58,70	€ 700,00	€ 41.090,00
Cantina (P.T.)	6,00	€ 700,00	€ 4.200,00
Pozzo (P.T.)	2,35	€ 700,00	€ 1.645,00
	<b>67,05</b>		<b>€ 46.935,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 46.935,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 46.935,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 46.935,00</b>

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento con annessa cantina</b>	83,40	€ 46.935,00	<b>€ 46.935,00</b>
	<b>Totale</b>			<b>€ 46.935,00</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 7.040,25**

Spese condominiali insolute nel biennio:

.....

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (non è considerata l'eventuale necessità di demolire il terrazzo):

**€ 8.700,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 39.894,75**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, per spese condominiali insolute a carico dell'acquirente:

**€ 31.194,75**

Lotto 2 – Proc. Esec. 70/2017 – 16/10/2017

## Lotto 003

Terreno boschivo sito in Stroncone, (TR), Voc. I Prati  
F. 25 p.lla 429

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

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno boschivo sito in Stroncone (TR), Voc. I Prati.

Trattasi di un appezzamento di terreno boschivo di giacitura pressoché pianeggiante di forma esagonale posto a ridosso di una strada. La superficie complessiva è di catastali mq 950.

L'area è identificata al catasto terreni del Comune di Stroncone (TR) come segue.

-Intestatario **OMISSIS** nato a Terni (TR), il 03/02/1967, per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà.

- **F.25 part. 429** Qualità BOSCO CEDUO, cl.4, di Ha 00.09.50, R.D. € 0,39, R.A. € 0,10, così censito sin dall'impianto meccanografico del 01/10/1970.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola/boschiva

Caratteristiche zone limitrofe: agricole/boschive con quote residenziali.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'area risultava nella disponibilità del Sig. OMISSIS e parzialmente inglobata nel perimetro recintato che delimita l'area di pertinenza del fabbricato di civile abitazione insistente sulla p.lla n. 400 del foglio n. 25 di Stroncone.

Si evidenzia che detto immobile, nella fase iniziale del procedimento esecutivo, faceva anche esso parte della procedura. Il pignoramento gravante su tale immobile è stato successivamente cancellato con annotazione n. 2788 di R.P. del 27/04/2017, così come da comunicazione del G.Es. pervenuta allo scrivente in data 28/09/2017.

### 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: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA GIUDIZIALE n.3967 del 31/12/2007 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni (TR), in data 25/07/2007 rep.2167, per un totale di € 70.000,00 di cui capitale € 65.000,00 a favore di OMISSIS con sede in Bologna (AN), contro, tra le altre consistenze immobiliari, i beni in appresso elencati;  
Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 2 il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.*

**TERRENO:** Sito in Comune di Stroncone (TR) e distinto:

- F.25 part.429, Terreno di mq 950.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.672 del 16/04/2009 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Rimini (RN), in data 27/03/2009 rep.726, per un totale di € 9.850,00 di cui capitale € 4.941,73 a favore di OMISSIS con sede in Longiano (FO), contro il Sig. OMISSIS per i seguenti diritti;

Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 3 i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.*

**TERRENO:** Sito in Comune di Stroncone (TR) e distinto:

- F.25 part.429, Terreno di mq 950.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1322 del 11/12/2013 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Giudice di pace di Terni (TR), in data 11/09/2013 rep.1035, per un totale di € 10.000,00 di cui capitale € 2.433,47, a favore di OMISSIS con sede in Terni (TR), contro il Sig. OMISSIS, per i seguenti diritti;

*Unità negoziale 2 i diritti pari ad 1000/1000 di piena proprietà.*

Tra le altre consistenze:

**TERRENO:** Sito in Comune di Stroncone (TR) e distinto:

- F.25 part.429, Terreno di mq 950.

**IPOTECA AMMINISTRATIVA n.780 del 20/06/2016:** Atto emesso da OMISSIS., con sede in Firenze (FI), in data 16/06/2016 rep.702, per un totale di € 205.880,00 di cui capitale € 102.940,00 a favore di OMISSIS. con sede in Firenze (FI), contro il Sig. OMISSIS, per i seguenti diritti;

Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 1 i diritti pari ad 1000/1000 di piena proprietà.*

**TERRENO:** Sito in Comune di Stroncone (TR) e distinto:

- F.25 part.429, Terreno di mq 950.

#### *Pignoramenti:*

**PIGNORAMENTO n.2788 del 27/04/2017:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni (TR), in data 27/03/2017, rep.943, a favore di OMISSIS con sede in Longiano (FO), contro il Sig. OMISSIS, per i seguenti diritti;

Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 3 i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.*

**TERRENO:** Sito in Comune di Stroncone (TR) e distinto:

- F.25 part.429, Terreno di mq 950.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**REPERTORIAZIONE:** A TUTTO IL 29/09/2017.

### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Non Necessita

4.3.2. *Conformità catastale:*

Poiché i confini non sono materializzati sul posto, non è stato possibile verificare la reale consistenza della particella a meno di un'azione di riconfinamento non espressamente richiesta in questa fase.

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

**Non risulta costituito alcun condominio.**

Ulteriori avvertenze: Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni, per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato, il Funzionario Giudiziario del Tribunale di Terni, certifica che in data odierna risultano iscritti e pendenti i procedimenti indicati nei riepiloghi allegati alla Certificazione (Cfr allegato n.5).

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

### **6.1 Attuali proprietari:**

**In proprietà di:**

- **OMISSIS** nato a Terni (TR), il 03/02/1967 e/o il 03/02/1966, per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà.

**Per formalità n.913 del 29/01/1986 (Compravendita):** Con atto a rogito del Notaio Dr. Carlo Filippetti di Terni (TR), in data 09/01/1986 rep.6410, il Sig. vendeva al Sig. OMISSIS la seguente rata di terreno, in Comune di Stroncone distinta al F. 25 part.429 di mq 950.

### **6.2 Precedenti proprietari:**

**PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

- **OMISSIS** nato a Terni (TR), il 03/02/1967 e/o il 03/02/1966, per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà.

**Per formalità n.913 del 29/01/1986 (Compravendita):** Con atto a rogito del Notaio Dr. Carlo Filippetti di Terni (TR), in data 09/01/1986 rep.6410, il Sig. OMISSIS vendeva al Sig. OMISSIS la seguente rata di terreno, in Comune di Stroncone distinta al F. 25 part.429 di mq 950.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

### Descrizione **terreno boschivo** di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno boschivo sito in Stroncone (TR), Voc. I Prati.

Trattasi di un appezzamento di terreno boschivo a giacitura pressoché pianeggiante di forma esagonale. La superficie complessiva è di circa mq 950.

- Identificato al catasto terreni del Comune di Stroncone (TR), al **F.25 part.429** Qualità BOSCO CEDUO, cl.4, di Ha 00.09.50, R.D. € 0,39, R.A. € 0,10.

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente in forza di Delibera di C.C. n. 63 del 03/08/2012, l'area è identificata come segue:

Tavola 9 PO – I Prati Cimitelle;

Zona E4 – Zona Boschiva

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie catastale
Terreno Boschivo	Sup. catastale	950,00	1,00	950,00
	<b>Sup. catastale</b>	<b>950,00</b>		<b>950,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Trattasi di appezzamento di terreno ricadente in zona rurale con terreni perlopiù destinati a bosco con presenza di aree destinate a residenza. Il sito è ubicato in un sistema montano di media acclività. Attualmente sul sito sono state riscontrate essenze arboree prevalentemente costituite da latifoglie autoctone di tipo boschivo tipiche dei luoghi. Come detto l'appezzamento attualmente è adiacente alla corte del fabbricato insistente sulla p.lla 400 ed in parte risulta recintato. L'area in cui ricade il terreno è prettamente agricola/boschiva con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario tradizionale.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo (i parametri tecnici utilizzati per la comparazione sono stati il mq di superficie catastale). Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le caratteristiche pedologiche, l'esposizione, l'ubicazione, il tipo di utilizzazione del suolo, la panoramicità della zona, ecc..

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

## 8.2. Fonti di informazione

Camera di Commercio di Terni e rivista edizioni Exeo (Cfr. allegato n.). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento.

## 8.3. Valutazione corpi

### Terreno Boschivo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie catastale:

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Boschivo	950,00	€ 0,50	€ 475,00
	<b>950,00</b>		<b>€ 475,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 475,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 475,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 475,00</b>

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Terreno boschivo</b>	950,00	€ 475,00	<b>€ 475,00</b>
			<b>Totale</b>	<b>€ 475,00</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 71,25**

Spese condominiali insolute nel biennio: **Nessuna**  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

### **8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 403,75**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, per spese condominiali insolute a carico dell'acquirente: **€ 403,75**

Lotto 3 – Proc. Esec. 70/2017 – 20/11/2017

## Lotto 004

Terreno sito in Stroncone, (TR), Voc. I Prati  
F. 44 p.lla 10

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

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno catastalmente destinato a pascolo cespugliato. sito in Stroncone (TR), Voc. I Prati, Zona Tabelle.

Trattasi di un appezzamento di terreno a giacitura pressoché pianeggiante di forma irregolare, non delimitato rispetto alle particelle di terreno adiacenti appartenenti a soggetti terzi estranei alla procedura esecutiva.

La superficie complessiva è di catastali mq 8990.

-L'area è identificata al catasto dei terreni del Comune di Stroncone (TR) come segue.

Intestazione **OMISSIS** nato a Terni (TR), il 03/02/1967, per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà.

- **F.44 part.10, Qualità PASCOLO CESPUGLIATO**, cl.1, di Ha 00.89.90, R.D. € 2,79, R.A. € 0,46, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 01/10/1970.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: boschive.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'area risulta libera.

### 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: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**IPOTECA GIUDIZIALE n.3967 del 31/12/2007 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni (TR), in data 25/07/2007 rep.2167, per un totale di € 70.000,00 di cui capitale € 65.000,00 a favore di OMISSIS con sede in Bologna (AN), contro, tra le altre consistenze immobiliari, i beni in appresso elencati;  
Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 2 il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.*

**TERRENO:** Sito in Comune di Stroncone (TR) e distinto:

- F.44 part.10, Terreno di mq 8.990;

**IPOTECA GIUDIZIALE n.672 del 16/04/2009 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Rimini (RN), in data 27/03/2009 rep.726, per un totale di € 9.850,00 di cui capitale € 4.941,73 a favore di OMISSIS con sede in Longiano (FO), contro il Sig. OMISSIS per i seguenti diritti;

Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 3 i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.*

**TERRENO:** Sito in Comune di Stroncone (TR) e distinto:

- F.44 part.10, Terreno di mq 8.990;

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1322 del 11/12/2013 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Giudice di pace di Terni (TR), in data 11/09/2013 rep.1035, per un totale di € 10.000,00 di cui capitale € 2.433,47, a favore di OMISSIS con sede in Terni (TR), contro il Sig. OMISSIS, per i seguenti diritti;

Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 2 i diritti pari ad 1000/1000 di piena proprietà.*

**TERRENO:** Sito in Comune di Stroncone (TR) e distinto:

- F.44 part.10, Terreno di mq 8.990;

*Pignoramenti:*

4.2.2. **PIGNORAMENTO n.2788 del 27/04/2017:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni (TR), in data 27/03/2017, rep.943, a favore di OMISSIS con sede in Longiano (FO), contro il Sig. OMISSIS, per i seguenti diritti;

Tra le altre consistenze:

*Unità negoziale 3 i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.*

**TERRENO:** Sito in Comune di Stroncone (TR) e distinto:

- F.44 part.10, Terreno di mq 8.990;

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**REPERTORIAZIONE:** A TUTTO IL 29/09/2017.

### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Non Necessita

#### 4.3.2. *Conformità catastale:*

Poiché i confini non sono materializzati sul posto, non è stato possibile verificare la reale consistenza a meno di un'azione di riconfinamento non espressamente richiesta in questa fase.

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

**Non risulta costituito alcun condominio.**

Ulteriori avvertenze: Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni, per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato, il Funzionario Giudiziario del Tribunale di Terni, certifica che in data odierna risultano iscritti e pendenti i procedimenti indicati nei riepiloghi allegati alla Certificazione (Cfr allegato n.5).

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

#### 6.1 **Attuali proprietari:**

##### **In proprietà di:**

- **OMISSIS** nato a Terni (TR), il 03/02/1967 e/o il 03/02/1966, per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà.

*In forza di atto di Compravendita a rogito Notaio Dott. Federici di Terni (TR), in data 20/09/1972 rep.116012, registrato a Terni il 03/10/1972 al n.2569.*

#### 6.2 **Precedenti proprietari:**

##### **PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

- **OMISSIS** nato a Terni (TR), il 03/02/1967 e/o il 03/02/1966, per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà.

*In forza di atto di Compravendita a rogito Notaio Dott. Federici di Terni (TR), in data 20/09/1972 rep.116012, registrato a Terni il 03/10/1972 al n.2569.*

### 7. **PRATICHE EDILIZIE:**

**Nessuna**

## Descrizione **terreno pascolo cesp.** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno catastalmente pascolo cespugliato. sito in Stroncone (TR), Voc. I Prati, Zona Tabelle.

Trattasi di un appezzamento di terreno a giacitura pressoché pianeggiante di forma irregolare, non delimitato rispetto alle paticelle di terreno adiacenti appartenenti a soggetti terzi estranei alla procedura esecutiva.

La superficie complessiva è di catastali mq 8990.

- Identificato al catasto terreni del Comune di Stroncone (TR) - **F.44 part.10, Qualità PASCOLO CESPUGLIATO**, cl.1, di Ha 00.89.90, R.D. € 2,79, R.A. € 0,46.

### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente in forza di Delibera di C.C. n. 63 del 03/08/2012, l'area è identificata come segue:

Tavola 9 PO – I Prati Cimitelle;

Zona E4 – Zona Boschiva

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie catastale
Terreno pascolo cesp.	Sup. catastale	8.990,00	1,00	8.990,00
	<b>Sup. catastale</b>	<b>8.990,00</b>		<b>8.990,00</b>

### **Caratteristiche descrittive:**

Trattasi di appezzamento di terreno, in zona prevalentemente di tipo rurale, ubicato in un sistema collinare di medio-bassa acclività.

La zona è interessata prevalentemente da ampie distese pianeggianti.

Attualmente è riscontrabile in sito un terreno con arbusti e essenze anche arboree di medio/basso fusto. L'area in cui ricade il terreno è prettamente agricola con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario tradizionale.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo (i parametri tecnici utilizzati per la comparazione sono stati il mq di superficie catastale) . Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le caratteristiche pedologiche, l'esposizione, l'ubicazione, il tipo di utilizzazione del suolo, la panoramicità della zona, ecc..

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### **8.2. Fonti di informazione**

Camera di Commercio di Terni e rivista edizioni Exeo (Cfr. allegato n.4). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento.

### 8.3. Valutazione corpi

#### Terreno pascolo cespugliato.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
Terreno pascolo cesp.	8.990,00	€ 0,30	€ 2.697,00
	<b>8.990,00</b>		<b>€ 2.697,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 2.697,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 2.697,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 2.697,00</b>

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Terreno pasc. Cesp.</b>	8.990,00	€ 2.697,00	<b>€ 2.697,00</b>
			<b>Totale</b>	<b>€ 2.697,00</b>

37

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 404,55**

Spese condominiali insolute nel biennio:

**Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**Nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € **2.292,45**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, per spese condominiali insolute a carico dell'acquirente: € **2.292,45**

Lotto 4 – Proc. Esec. 70/2017 – 20/11/2017

**ALLEGATO "1"**  
Documentazione fotografica  
**LOTTI 1-2-3-4**

# **TRIBUNALE DI TERNI**

**CIVILE**

**Esecuzione Forzata**

**promossa da:**

**COCIF SOCIETA' COOPERATIVA**

**N. Gen . Rep. 70/2017**

**Giudice Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

**Custode Giudiziario Avv. SIMONA MARCOCCI**

**Tecnico incaricato: Dott. MAURIZIO BORSETI**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**Lotto 001**

**Immobile in Terni, (TR), Via Roma n.ri 137 e 143**

**F. 115 p.lla 239 sub 26 graff. p.lla 240 sub 29**



Fotografia n. 1



Fotografia n. 2



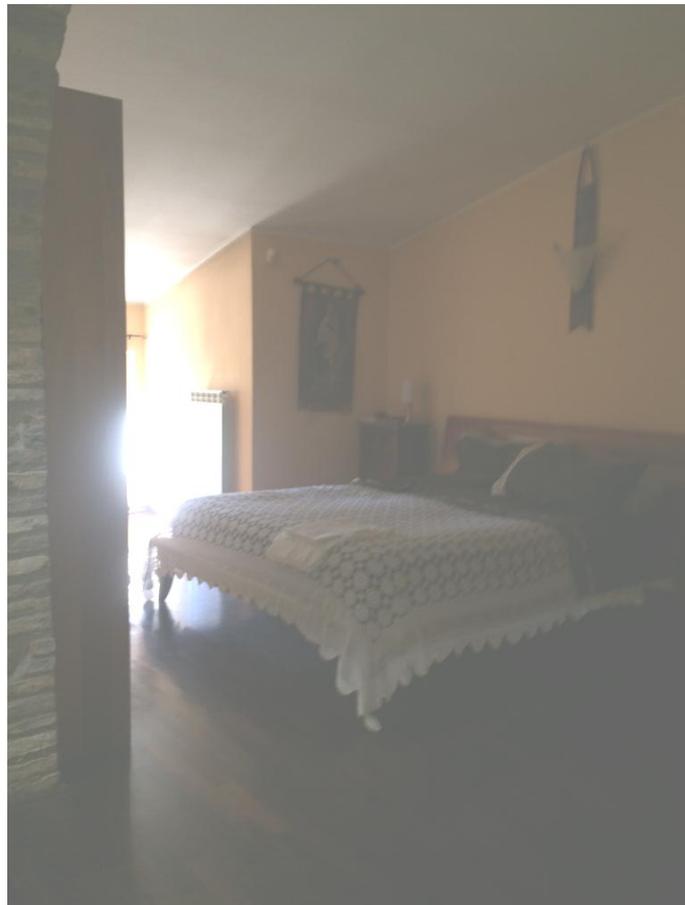
Fotografia n. 3



Fotografia n. 4



Fotografia n. 5



Fotografia n. 6

**Lotto 002**

**Immobile in Terni, (TR), Via del Leone n. 4**

**F. 116 p.lla 20 graff. p.lla 21 sub 1**

**F. 116 p.lla 21 sub 3 graff. p.lla 22 sub 3**



Fotografia n. 7



Fotografia n. 8



Fotografia n. 9



Fotografia n. 10



Fotografia n. 11



Fotografia n. 12

**Lotto 003**

**Terreno boschivo sito in Stroncone, (TR), Voc. I Prati**

**F. 25 p.lla 429**



**Lotto 004**

**Terreno sito in Stroncone, (TR), Voc. I Prati**

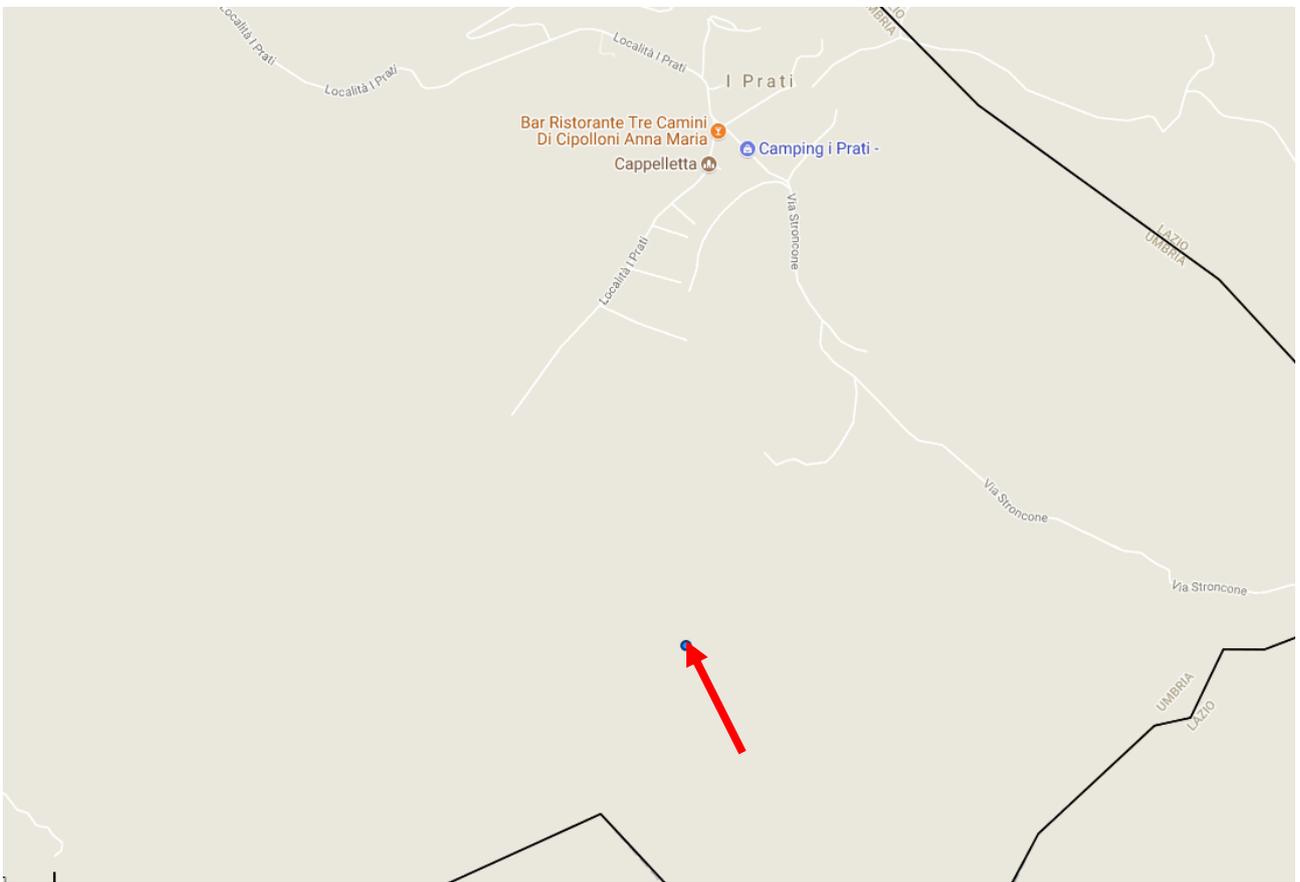
**F. 25 p.lla 429**



Fotografia n. 15



Fotografia n. 16



Fotografia n. 17

## ALLEGATO "2"

Planimetria catastale, visura catastale, elaborato planimetrico, estratto di mappa;

LOTTO 2





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEI CATASTI E DEI SERVIZI TECNICI E RIASILI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(D. DECRETI L. 13 APRILE 1939 - XVII, n. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 150.350.69

Comune Terni

Ditta

Via del Leone

Segnata cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(D. D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652)

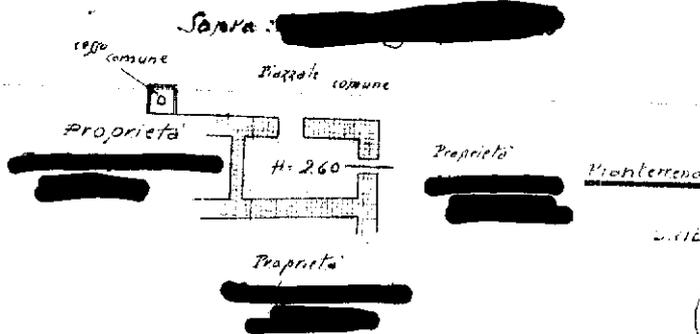
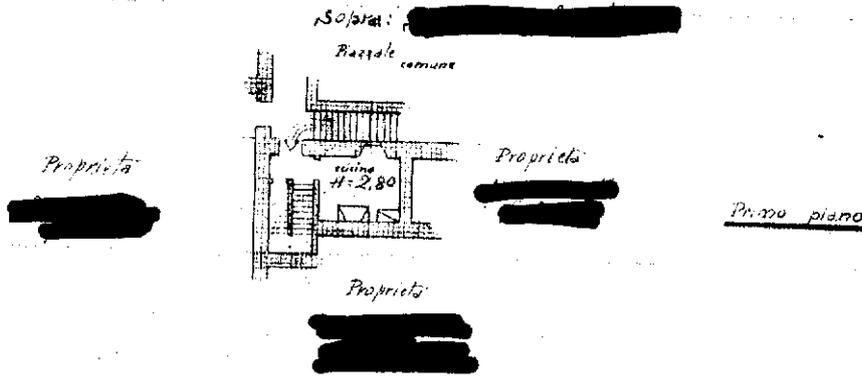
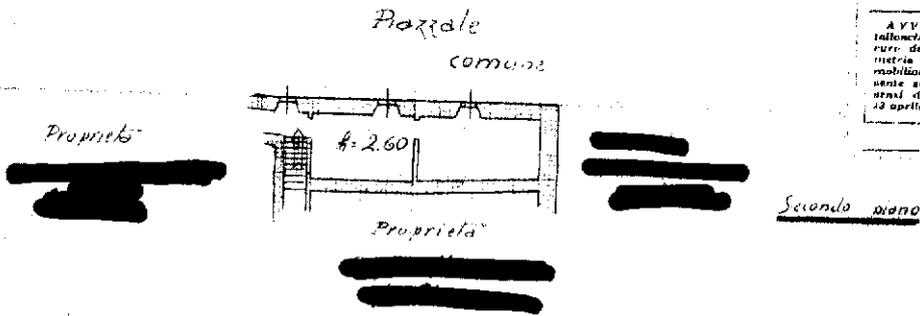
COMUNE

Taloncino di riscontro DELLA

SCHEDA NUMERO

15035069

AVVERTENZA: Il presente taloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulle planimetrie (riproducendo la unita immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata da:

(Dichiarante)

(Cognome, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo della Provincia di

Data

Firma



01469519

MODULARIO  
F. fig. 1000. 007

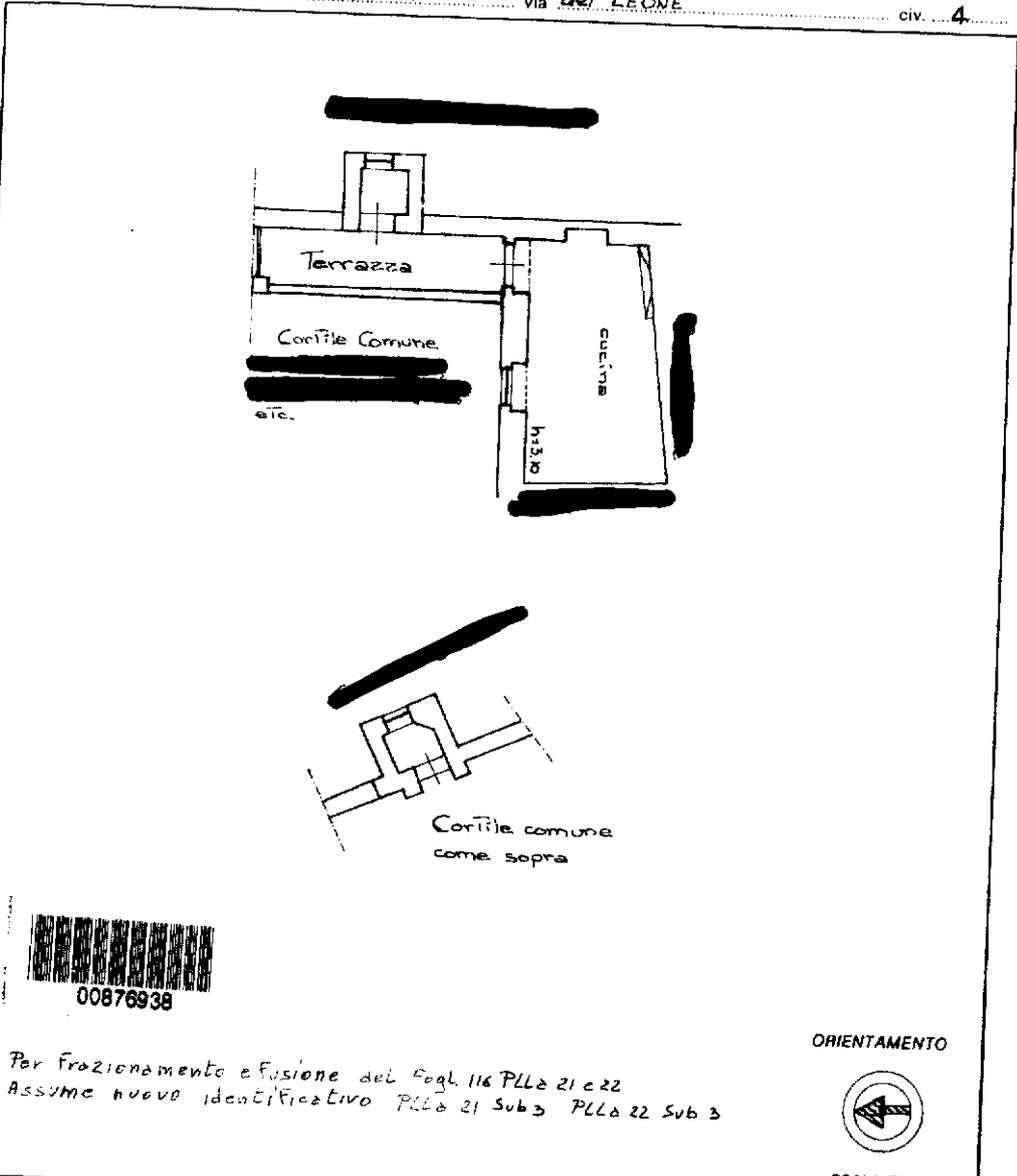


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 01 (CEU)

LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di TERNI via del LEONE civ. 4



Per frazionamento e fusione del Fogl. 116 PLL 21 e 22  
Assume nuovo identificativo PLL 21 Sub 3 PLL 22 Sub 3

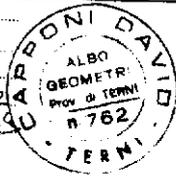
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione   
 Identificativi catastali:  
 F. 116  
 n. 21 sub. 3  
22 3

Compilata dal Geom. DAVID CARPONI  
 (Titolo, cognome e nome)  
 Iscritto all'albo dei Geometri  
 della provincia di Terni n. 762  
 data 23.08.92 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO  
 [Handwritten signature and initials]