

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

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: **B [REDACTED] - [REDACTED]** [Clicca qui il testo](#)

N° Gen. Rep. **184/2017**  
data udienza 27/06/2018  
ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Andrea Severini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti :**

**001 - Edificio per civile Abitazione**

**002 - Edificio per civile Abitazione**

**Esperto alla stima: *Geom. Maria Lisa Binnella***  
**Codice fiscale:** BNNMLS67D63F844Q  
**Studio in:** Vico San Lorenzo 6 - 05100 Terni  
**Fax:** 0744-423226  
**Email:** [studiotecnicobinnella@gmail.com](mailto:studiotecnicobinnella@gmail.com)  
**Pec:** [marialisa.binnella@geopec.it](mailto:marialisa.binnella@geopec.it)

**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Beni:** Voc. Cecalocco n°18 - Vocabolo Cecalocco - Terni (Terni) - 05100**Lotto:** 001 - Edificio per civile Abitazione**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati Catastali:** ██████████, nato a ██████ il ██████, cf. ██████████, foglio 40, particella 340, subalterno 9, scheda catastale TR0002049, indirizzo Voc. Cecalocco n°18, piano 2, comune Terni, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 2,5, superficie 68 mq, rendita € 161,39**Lotto:** 002 - Edificio per civile Abitazione**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati Catastali:** ██████████, nato a ██████ il 30/08/1963, cf. ██████████, foglio 40, particella 340, subalterno 11, scheda catastale TR0005683, indirizzo Voc. Cecalocco n°18, piano 2, comune Terni, categoria A/2, classe 6, consistenza 2,5, superficie N.P., rendita € 161,39*Note: Vds. Allegato n°4 visure catastali***2. Stato di possesso****Beni:** Voc. Cecalocco n°18 - Vocabolo Cecalocco - Terni (Terni) - 05100**Lotto:** 001 - Edificio per civile Abitazione**Corpo:** A**Possesso:** Libero**Lotto:** 002 - Edificio per civile Abitazione**Corpo:** A**Possesso:** Libero**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Beni:** Voc. Cecalocco n°18 - Vocabolo Cecalocco - Terni (Terni) - 05100**Lotto:** 001 - Edificio per civile Abitazione**Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Lotto:** 002 - Edificio per civile Abitazione**Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Beni:** Voc. Cecalocco n°18 - Vocabolo Cecalocco - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Edificio per civile Abitazione

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT SPA, PD S.R.L. s.r.l.

**Lotto:** 002 - Edificio per civile Abitazione

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** PD S.R.L. s.r.l., UNICREDIT SPA

*Note: Vds. Allegato n°6 visure ipotecarie*

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Voc. Cecalocco n°18 - Vocabolo Cecalocco - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Edificio per civile Abitazione

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: **Nessuno**

**Lotto:** 002 - Edificio per civile Abitazione

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: **Nessuno**

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Voc. Cecalocco n°18 - Vocabolo Cecalocco - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Edificio per civile Abitazione

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Edificio per civile Abitazione

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Beni:** Voc. Cecalocco n°18 - Vocabolo Cecalocco - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Edificio per civile Abitazione

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Lotto:** 002 - Edificio per civile Abitazione

**Corpo:** A

Continuità delle trascrizioni: SI

## 8. Prezzo

**Bene:** V.lo Cecalocco n°18 - Vocabolo Cecalocco - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Edificio per civile Abitazione

**Prezzo da libero:** € 45.595,00

**Prezzo da occupato:** ---

**Lotto:** 002 - Edificio per civile Abitazione

**Prezzo da libero:** € 58.600,00

**Prezzo da occupato:** ---

Bene in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione: **Vocabolo Cecalocco**  
Voc. Cecalocco n°18

## **Lotto: 001 - Edificio per civile Abitazione**

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: Cecalocco,  
Voc. Cecalocco n°18**

**Quota e tipologia del diritto:**

**100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà**

- Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: Terni

- Stato Civile: coniugato

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], cf. [REDACTED],

foglio 40, particella 340, subalterno 9, scheda catastale TR0002049,

indirizzo Voc. Cecalocco n°18, piano 2, comune Terni,

categoria A/2, classe 6, consistenza 2,5 vani, superficie 68 mq, rendita € 161,39

Derivante da:

Atto Notarile del 08/06/2006 rep.49961/8246, trascritto il 14/06/2006 n.4802,

rogito a cura del Notaio Dott. Pasqualini Gian Luca

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Condominio non costituito

Confini:

- Nord: bcnc-vano scala , pianerottolo

- Sud: area urbana di altra proprietà

- Est: appartamento (sub.11) stessa proprietà

- Ovest: altra proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- OMESSA RAPPRESENTAZIONE DELLE APERTURE A TETTO (velux)

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Nell'unità Immobiliare sono presenti due finestre a tetto non rappresentate nella planimetria catastale. Le aperture sono state poste in opera nel vano soggiorno/cucina (dimensioni di 0,70x0,95) e nel vano camera da letto (dimensioni di 0,85x1,00)

Note: Costo stimato per sanare le difformità € 600,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

*Vds. allegati n°9 rilievo delle difformità e Allegato n°5 planimetria catastale*

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

Cecalocco fa parte del comune di Terni, in provincia di Terni. La frazione o località di Cecalocco dista 7,88 chilometri dal centro della città di Terni, sorge a 608 metri sul livello del mare. E' situata a Nord Est della Città tra la Val di Serra e la Val Nerina. E' raggiungibile dalla Strada Statale n°3 ovvero dalla via Flaminia. Cecalocco è considerato un Centro storico minore del Comune di Terni; il sito risulta scarsamente abitato seppure si popola nella stagione estiva in quanto gli abitanti del Comune di Terni e dei Comuni limitrofi lo prediligono come zona di villeggiatura.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Nessun servizio presente

**Caratteristiche zone limitrofe:** Centro Storico, Zone Agricole, Zone Artigianali e Zone Industriali

**Importanti centri limitrofi:** Terni, Stettura, Arrone, Spoleto.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata Delle Marmore, Val Serra, Valle San Martino, Gola del fosso Maccaiano.

**Attrazioni storiche:** Area archeologica industriale di Papigno, Museo della Mummia a Ferentillo.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea Urbana Autobus Buona, Linea Autobus extraurbana Buona

## **3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

Nessuna.

#### *4.1.2 Convenzioni matrimoniali e 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 giudiziale attiva; A favore di PD S.R.L. s.r.l. contro ROSATI BRUNO;  
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;  
Importo ipoteca: € 7100; Importo capitale: € 4100 ;  
Iscritto/trascritto a Terni in data 23/03/2013 ai nn. 258/8006

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di UNICREDIT SPA contro ROSATI BRUNO;  
Derivante da: ATTO NOTARILE-FRAZIONAMENTO IN QUOTE;  
Importo ipoteca: € 336000; Importo capitale: € 168000 ;  
A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 22/06/2007 ai nn. 5224/9593;  
Iscritto/trascritto a Terni in data 01/03/2012 ai nn. 2449/337

*Note: Vds. Allegato n°6 visure ipotecarie*

### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro ROSATIBRUNO;  
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a Terni in data  
04/12/2013 ai nn. 11727/8346;

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro ROSATIBRUNO;  
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a Terni in data  
18/10/2017 ai nn. 10488/7238;

*Note: Vds. Allegato n°6 visure ipotecarie*

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

## 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non presenti, Condominio non costituito

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si con posa in opera di servosacala

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente (*Vds. Allegato n°11*)

**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica **G 218,9130 kWh/m<sup>2</sup>anno**

**Note Indice di prestazione energetica:**

La Certificazione è stata elaborata e prodotta dall' Esperto con l'Allegato n°11 .Il certificato non è stato datato, ne spedito in Regione per evitare di arrivare all'aggiudicazione con un APE scaduto, infatti senza libretto di impianto (documento che non era agli atti e che il CTU non è riuscito a reperire) l'APE ha validità solo di anni 1. Il sottoscritto tecnico, Geom. Maria Lisa Binnella, si impegna fin da ora a depositare la Certificazione su richiesta dell'Illustrissimo Giudice.

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

**Avvertenze ulteriori:** ----

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

- Patrizi Orfea nata a Spoleto il 27-29/03/1911, deceduta il 22/06/2002

- Locci Pietro nato a Terni il 07/03/1894, deceduto a Terni il 17/01/1986

- Locci Valentino nato a Terni il 26/10/1899, deceduto a Terni il 23/09/1980

**proprietario/i ante ventennio** fino al **22/06/2002**. In forza di ANTE VENTENNIO.

*Note: Vds. Allegato n°1 relazione notarile*

**Titolare/Proprietario:**

- Locci Giovenale , nato a Terni il 03/05/1937 (quota di 1/2)

- Locci Giulio, nato a Terni il 16/01/1945 (quota di 1/2)

**proprietario/i in forza di denuncia di successione; trascritta a Terni in data 21/03/2003, ai nn. 2255 fino al 08/06/2006 .**

*Note: Vds. Allegato n°1 relazione notarile*

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], cf. [REDACTED] (quota di 100/100)

**dal 08/06/2006 ad oggi** (attuale/i proprietario/i).

**In forza di atto di compravendita a rogito di Pasqualini Gian Luca**, in data 08/06/2006, ai nn. 49961/8246; registrato a Terni, in data 13/06/2006 al n° 285 e trascritto a Terni in data 14/06/2006, ai nn. 7719/4802.

*Note: Vds. Allegato n°1 relazione notarile e Allegato n°12 atto di provenienza*



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: Rep. n°36225 DEL 16/08/2006

Intestazione: ██████████

“PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA CON LA DITTA ROSATI BRUNO IN VARIANTE PARZIALE AL P.P. DEL CENTRO STORICO DI CECALOCCO PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN FABBRICATO SITO IN LOC. CECALOCCO”

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: DEMOLIZIONE PARZIALE DI EDIFICIO ESISTENTE

Oggetto: Autorizzazione

Rilascio in data 16/08/2009 al n. di prot. 36225

- Numero pratica: 294

Intestazione: ██████████ “PERMESSO DI COSTRUIRE”

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: “RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE AI SENSI DELL'ART.13,LETT. C) DELLA L.R. 18/02/2004 N°1 SULL'IMMOBILE DISTINTO AL FG. N°40, PARTICELLA N°340, SUB. 1 SUB.2 SITA IN LOC. C”

Oggetto: Titolo Abilitativo

Presentazione in data 03/08/2006 al n. di prot. 130436

Rilascio in data 11/09/2006 al n. di prot. 294

- Certificato di Agibilità Rilasciato dal Comune di Terni il 06/05/2009 con Prot. 88862

*Note: Vds. allegato n°8 PA-PdC-Progetto-Agibilità*

### 7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

LIEVEMENTE DIFFORME PER DIVERSA POSIZIONE E DIMENSIONE DELLE APERTURE A TETTO (tipo velux) E PER LA DIVERSA POSIZIONE DEL VANO PORTA DI ACCESSO AL BAGNO.

Note: Costo stimato per sanare le difformità € 2.000,00

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

*Note: Vds. Allegato n°9 rilievo delle difformità e Allegato n°8 PA-PdC-Estratti del Progetto-Certificato di Agibilità*

**7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	NUOVO PRG DCC del 1512/2008 (approvato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ---

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento al Piano Secondo di un fabbricato completamente ristrutturato nel 2006 ubicato nel centro della Frazione di Cecalocco nel Comune di Terni . Non è sono presenti nè ascensore nè servoscala. L'appartamento è composto da: ingresso, bagno, zona giorno con angolo cottura e camera da letto. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno massello. Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono gres . Gli impianti idrici, di riscaldamento e elettrici sono funzionanti . La superficie netta è di mq . 48,80 circa, quella lorda di mq 63,00 circa. L'appartamento è gradevole ben conservato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**100/100** di ██████████ - **Piena proprietà**

- Cod. Fiscale: ██████████
- Residenza: Terni
- Stato Civile: coniugato
- Regime Patrimoniale: separazione dei beni
- Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **63,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub.9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 (altezza media)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

*Note: Vds. Allegato n°3 documentazione fotografica*

**Caratteristiche strutturali:**

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

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: angolo <b>cottura</b> materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **da collaudare**

Ascensore

**NON PRESENTE**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**  
 tensione: **220V**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **da collaudare**

Fognatura

tipologia: **mista**  
 rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento**  
 recapito: **collettore o rete comunale**  
 ispezionabilità: **scarsa**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **da collaudare**

Gas

tipologia: **sottotraccia**  
 alimentazione: **metano**  
 rete di distribuzione: **tubi in rame**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**  
 alimentazione: **diretta da rete comunale**  
 rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **da collaudare**

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	come dichiarato per il rilascio del Certificato di Agibilità

**Impianti (conformità e certificazioni)****Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a gas metano
Stato impianto	buono
Potenza nominale	n.p.
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	come dichiarato per il rilascio del Certificato di Agibilità

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo è dimostrato nell'Allegato n°7 a seguito di quanto rilevato dal CTU e per l'unità immobiliare distinta al Fg 40, particella 340 sub. 9 i mq lordi calcolati sono **63,00** .

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
civile abitazione	sup lorda di pavimento	63,00	1,00	63,00
		<b>63,00</b>		<b>63,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2017 (1° semestre)

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civile abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00 €/mq

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

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto Geom. Maria Lisa Binnella ha provveduto a ricercare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente. A tal fine, vengono di seguito esposti i criteri adottati per la determinazione del "più probabile valore di mercato" dei beni trattati. Allo scopo di operare nel migliore dei modi, in considerazione della tipologia dei beni oggetto di stima, della possibilità' di reperire dati inerenti transazioni avvenute in zona, si può procedere col giudizio di stima seguendo il criterio sintetico-comparativo rispetto appunto a beni analoghi compravenduti nella zona in tempi non distanti da quelli attuali, adottando come parametro il costo a metro quadrato lordo. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva edilizia, la consistenza, le rifiniture, lo stato di conservazione e la vetustà.

Avendo reperito il valore unitario, e considerandolo attendibile in quanto già verificati in transazioni prive di vizi col conseguente incontro di domanda ed offerta, il CTU ha provveduto a correggere e mediare gli stessi al fine di adattarli i beni in esame eseguendo aggiunte e/o detrazioni sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. Si è poi proceduto a confrontare il valore con la forbice dei prezzi pubblicata dall'Agenzia delle Entrate per la frazione di Cecalocco sita nel Comune di Terni nel primo semestre dell'anno 2017 che per la tipologia Abitazioni Civili, da un valore minimo di 600,00 €/mq lordo e un valore massimo di 1.000,00 €/mq lordo. Dall'indagine effettuata, in considerazione dei prezzi rilevati e degli adattamenti effettuati per valutare le peculiarità del bene distinto al Fg. 40, Particella 340 , Subalterno n.9 (corpo A), si ritiene congruo attribuire un valore di mercato pari a **900,00 €/mq lordo**.

## 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Terni;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
- Uffici del registro di Terni;
- Ufficio tecnico di Comune di Terni;
- Osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate
- Dati emessi della Camera di Commercio (BBI-borse immobiliari Italiane)
- Agenzie immobiliari: Tecnocasa, Immobiliare.it
  
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
max 1.000,00 €/mq  
min 600,00 €/mq
  
- Altre fonti di informazione: Privati cittadini.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 56.700,00

Il sottoscritto Geom. Maria Lisa Binnella ha provveduto a ricercare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente.

Fonti: banca dati Agenzia delle Entrate - scambi avvenuti

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
civile abitazione	63,00	€ 900,00	€ 56.700,00
Valore corpo			€ 56.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.700,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	63,00	€ 56.700,00	€ 56.700,00

**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% ) € 8.505,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

sanatoria delle difformità catastali € -600,00

sanatoria per le difformità edilizie € -2.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene è indivisibile

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 45.595,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 45.595,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di bollo

Data generazione:  
18-04-2018

L'Esperto alla stima  
**Geom. Maria Lisa Binnella**





Bene in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione: **Vocabolo Cecalocco**  
Voc. Cecalocco n°18

## **Lotto: 002 - Edificio per civile Abitazione**

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: Loc. Cecalocco, Loc. Cecalocco n°18**

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

**100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà**

- Cod. Fiscale: [REDACTED]
- Stato Civile: coniugato
- Regime Patrimoniale: separazione dei beni
- Data Matrimonio: [REDACTED]
- Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### **Intestazione:**

foglio 40, particella 340, subalterno 11, scheda catastale TR0005683, indirizzo Vocabolo Cecalocco n°18, piano Secondo, comune Terni, categoria A/2, classe 6, consistenza 2,5 vani, superficie N.P., rendita € 161,39

##### **Derivante da:**

Atto Notarile del 08/06/2006 rep.49961/8246, trascritto il 14/06/2006 n.4802, rogito a cura del notaio dott. Pasqualini Gian Luca

**Millesimi di proprietà di parti comuni: Condominio non costituito**

##### **Confini:**

- Nord: appartamento altra proprietà
- Sud: area urbana di altra proprietà
- Est: area urbana di altra proprietà
- Ovest: appartamento (sub.9) stessa proprietà e appartamento altra proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- OMESSA RAPPRESENTAZIONE DELLE APERTURE A TETTO (velux)

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Nell'unità Immobiliare sono presenti due finestre a tetto non rappresentate nella planimetria catastale. Le aperture sono state poste in opera nel vano soggiorno/cucina (dimensioni di 0,70x0,95) e nel vano camera da letto (dimensioni di 0,85x1,00)

Note: Costo stimato per sanare le difformità € 600,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

*Note generali: Vds. allegati n°9 rilievo delle difformità e Allegato n°5 planimetria catastale*

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

Cecalocco fa parte del comune di Terni, in provincia di Terni. La frazione o località di Cecalocco dista 7,88 chilometri dal centro della città di Terni, sorge a 608 metri sul livello del mare. E' situata a Nord Est della Città tra la Val di Serra e la Val Nerina. E' raggiungibile dalla Strada Statale n°3 ovvero dalla via Flaminia. Cecalocco è considerato un Centro storico minore del Comune di Terni e risulta scarsamente abitato seppure si popola nella stagione estiva in quanto gli abitanti del Comune di Terni e dei Comuni limitrofi lo prediligono come zona di villeggiatura.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non presenti

**Caratteristiche zone limitrofe:** Centro Storico, Zone Agricole, Zone Artigianali e Zone Industriali

**Importanti centri limitrofi:** Terni, Strettura, Arrone, Montefranco, Spoleto.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata Delle Marmore, Val Serra, Valle San Martino, Gola del fosso Maccaiano.

**Attrazioni storiche:** Area archeologica industriale di Papigno, Museo della Mummia a Ferentillo.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea Urbana Autobus Buona, Linea Autobus extraurbana Buona

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e 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 giudiziale attiva; A favore di PD S.R.L. s.r.l. contro ROSATI BRUNO;  
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;  
Importo ipoteca: € 7100; Importo capitale: € 4100 ;  
Iscritto/trascritto a Terni in data 23/03/2013 ai nn. 258/8006

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di UNICREDIT SPA contro ROSATI BRUNO;  
Derivante da: ATTO NOTARILE-FRAZIONAMENTO IN QUOTE;  
Importo ipoteca: € 336000; Importo capitale: € 168000 ;  
A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 22/06/2007 ai nn. 5224/9593;  
Iscritto/trascritto a Terni in data 01/03/2012 ai nn. 2449/337

*Note: Vds. Allegato n°6 visure ipotecarie*

### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro ROSATIBRUNO;  
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a Terni in data  
04/12/2013 ai nn. 11727/8346;

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro ROSATIBRUNO;  
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a Terni in data  
18/10/2017 ai nn. 10488/7238;

*Note: Vds. Allegato n°6 visure ipotecarie*

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

## 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

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

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

**Millesimi di proprietà:** Condominio non costituito

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si con posa in opera di servo scala

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ----

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente (Vds. Allegato n°11)

**Indice di prestazione energetica:** Classe **G 191,6940 kWh/m<sup>2</sup>anno**

**Note Indice di prestazione energetica:** La Certificazione è stata elaborata e prodotta dall' Esperto con l'Allegato N°11. Il certificato non è stato datato, ne spedito in Regione per evitare di arrivare all'aggiudicazione con un APE scaduto, infatti senza libretto di impianto (documento che non era agli atti e che il CTU non è riuscito a reperire) l'APE ha validità solo di anni 1. Il sottoscritto tecnico, Geom. Maria Lisa Binnella, si impegna fin da ora a depositare la Certificazione su richiesta dell'Illustrissimo Giudice.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** ---

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

- Patrizi Orfea nata a Spoleto il 27-29/03/1911, deceduta il 22/06/2002

- Locci Pietro nato a Terni il 07/03/1894, deceduto a Terni il 17/01/1986

- Locci Valentino nato a Terni il 26/10/1899, deceduto a Terni il 23/09/1980

**proprietario/i ante ventennio** fino al **22/06/2002**. In forza di ANTE VENTENNIO.

*Note: Vds. Allegato n°1 relazione notarile*

### Titolare/Proprietario:

- Locci Giovenale , nato a Terni il 03/05/1937 (quota di 1/2)

- Locci Giulio, nato a Terni il 16/01/1945 (quota di 1/2)

**proprietario/i in forza di denuncia di successione; trascritta a Terni in data 21/03/2003, ai nn. 2255 fino al 08/06/2006 .**

*Note: Vds. Allegato n°1 relazione notarile*

### Titolare/Proprietario:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], cf. [REDACTED] (quota di 100/100)

**dal 08/06/2006 ad oggi** (attuale/i proprietario/i).

**In forza di atto di compravendita a rogito di Pasqualini Gian Luca**, in data 08/06/2006, ai nn. 49961/8246; registrato a Terni, in data 13/06/2006 al n° 285 e trascritto a Terni in data 14/06/2006, ai nn. 7719/4802.

*Note: Vds. Allegato n°1 relazione notarile e Allegato n°12 atto di provenienza*

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Rep. n°36225 DEL 16/08/2006

Intestazione: ██████████

“PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA CON LA DITTA ROSATI BRUNO IN VARIANTE PARZIALE AL P.P. DEL CENTRO STORICO DI CECALOCCO PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN FABBRICATO SITO IN LOC. CECALOCCO”

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: DEMOLIZIONE PARZIALE DI EDIFICIO ESISTENTE

Oggetto: Autorizzazione

Rilascio in data 16/08/2009 al n. di prot. 36225

Numero pratica: 294

Intestazione: ██████████ “PERMESSO DI COSTRUIRE”

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: “RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE AI SENSI DELL'ART.13,LETT. C) DELLA L.R. 18/02/2004 N°1 SULL'IMMOBILE DISTINTO AL FG. N°40, PARTICELLA N°340, SUB. 1 SUB.2 SITA IN LOC. C”

Oggetto: Titolo Abilitativo

Presentazione in data 03/08/2006 al n. di prot. 130436

Rilascio in data 11/09/2006 al n. di prot. 294

- Certificato di Agibilità Rilasciato dal Comune di Terni il 06/05/2009 con Prot. 88862

*Note: Vds. allegato n°8 PA-PdC-Progetto-Agibilità*

### 7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

LIEVEMENTE DIFFORME PER DIVERSA POSIZIONE E DIMENSIONE DELLE APERTURE A TETTO (tipo velux) E PER MAGGIORE SUPERFICIE DEL VANO INGRESSO.

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

Note: Costo stimato per sanare le difformità € 2.000,00

*Note generali sulla conformità: Vds Allegato n° 9 rilievo delle difformità e Allegato n° 8 PA-PdC-Progetto-Agibilità*

**7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	NUOVO PRG DCC del 1512/2008 (approvato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento al Piano Secondo di un fabbricato completamente ristrutturato nel 2006 ubicato nel centro della Frazione di Cecalocco nel Comune di Terni. Non è presente né ascensore né servoscala. L'appartamento è composto da ingresso, bagno, zona giorno con angolo cottura e camera da letto. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno massello. Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono gres. Gli impianti idrici, di riscaldamento e elettrici sono funzionanti. La superficie netta è di mq. 66,00 circa, quella lorda di mq 80,00 circa. L'appartamento è gradevole ben conservato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**100/100** di ██████████ - **Piena proprietà**

- Cod. Fiscale: ██████████
  - Stato Civile: coniugato
  - Regime Patrimoniale: separazione dei beni
- Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub.11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 (altezza media)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buono stato di conservazione.

*Note: Vds. Allegato n°3 documentazione fotografica*

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>ottime</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: angolo <b>cottura</b> materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea**  
condizioni: **buone**  
conformità: **da collaudare**

Ascensore

**NON PRESENTE**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **da collaudare**

Fognatura

tipologia: **mista**  
rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento**  
recapito: **collettore o rete comunale**  
ispezionabilità: **scarsa**  
condizioni: **buone**  
conformità: **da collaudare**

Gas

tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **metano**  
rete di distribuzione: **tubi in rame**  
condizioni: **buone**  
conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **diretta da rete comunale**  
rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**  
condizioni: **buone**  
conformità: **da collaudare**



**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	come da dichiarazioni per il rilascio del Certificato di agibilità

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	gas metano
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	np
Epoca di realizzazione/adequamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	come da dichiarazioni per il rilascio del Certificato di agibilità

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo è dimostrato nell'Allegato n°7 a seguito di quanto rilevato dal CTU e per l'unità immobiliare distinta al Fg 40, particella 340 sub. 11 i mq lordi calcolati sono **80,00** .

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
civile abitazione	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
		<b>80,00</b>		<b>80,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2017( 1°semestre)

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civile abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00 €/mq

Valore di mercato max (€/mq): 900,00 €/mq

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto Geom. Maria Lisa Binnella ha provveduto a ricercare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente. A tal fine, vengono di seguito esposti i criteri adottati per la determinazione del “più probabile valore di mercato” dei beni trattati. Allo scopo di operare nel migliore dei modi, in considerazione della tipologia dei beni oggetto di stima, della possibilità’ di reperire dati inerenti transazioni avvenute in zona, si può procedere col giudizio di stima seguendo il criterio sintetico-comparativo rispetto appunto a beni analoghi compravenduti nella zona in tempi non distanti da quelli attuali, adottando come parametro il costo a metro quadrato lordo. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state l’ubicazione, la destinazione d’uso, la tipologia costruttiva edilizia, la consistenza, le rifiniture, lo stato di conservazione e la vetustà. Avendo reperito il valore unitario, e considerandolo attendibile in quanto già verificati in transazioni prive di vizi col conseguente incontro di domanda ed offerta, il CTU ha provveduto a correggere e mediare gli stessi al fine di adattarli i beni in esame eseguendo aggiunte e/o detrazioni sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. Si è poi proceduto a confrontare il valore con la forbice dei prezzi pubblicata dall’Agenzia delle Entrate per la frazione di Cecalocco sita nel Comune di Terni nel primo semestre dell’anno 2017 che per la tipologia Abitazioni Civili, da un valore minimo di 600,00 €/mq lordo e un valore massimo di 1.400,00 €/mq lordo. Dall’indagine effettuata, in considerazione dei prezzi rilevati e degli adattamenti effettuati per valutare le peculiarità del bene distinto al Fg. 40, Particella 340 , Subalterno n.11 (corpo A), si ritiene congruo attribuire un valore di mercato pari a **900,00** €/mq lordo.

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Terni;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
- Uffici del registro di Terni;
- Ufficio tecnico di Comune di Terni;
- Osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate
- Dati emessi della Camera di Commercio (BBI-borse immobiliari Italiane)
- Agenzie immobiliari : Tecnocasa, Immobiliare.it
  
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
max 1.000,00 €/mq  
min 600,00 €/mq;
  
- Altre fonti di informazione: Privati cittadini.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 72.000,00

Il sottoscritto Geom. Maria Lisa Binnella ha provveduto a ricercare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente.

Fonti: banca dati Agenzia delle Entrate - scambi avvenuti

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
civile abitazione	80,00	€ 900,00	€ 72.000,00
Valore corpo			€ 72.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 72.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 72.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	80,00	€ 72.000,00	€ 72.000,00

**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% ) € 10.800,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

sanatoria delle difformità catastali € -600,00

sanatoria delle difformità edilizie € -2.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 58.600,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 59.600,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di Bollo

Data generazione:  
18-04-2018

L'Esperto alla stima  
**Geom. Maria Lisa Binnella**



**LOTTO 1 - Elenco degli Allegati :**

- Allegato n° 1\_1 Relazione Notarile;
- Allegato n° 2\_1 Certificato Residenza e di Matrimonio;
- Allegato n° 3\_1 Documentazione Fotografica;
- Allegato n° 4\_1 Visure Catastali;
- Allegato n° 5\_1 Planimetria e Estratto di Mappa;
- Allegato n° 6\_1 Visure Ipotecarie;
- Allegato n° 7\_1 Rilievo dello Stato di Fatto e Calcolo della Consistenza;
- Allegato n° 8\_1 P.A, PdC, Progetto, Agibilità ;
- Allegato n° 9\_1 Rilievo delle Difformità;
- Allegato n° 10\_1 Estratto del PRG;
- Allegato n° 11\_1 Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- Allegato n° 12\_1 Atto di Provenienza;
- Allegato n° 13\_1 Attestazioni di Invio della Perizia alle Parti.

**LOTTO 2 - Elenco degli Allegati :**

- Allegato n° 1\_2 Relazione Notarile;
- Allegato n° 2\_2 Certificato Residenza e di Matrimonio;
- Allegato n° 3\_2 Documentazione Fotografica;
- Allegato n° 4\_2 Visure Catastali;
- Allegato n° 5\_2 Planimetria e Estratto di Mappa;
- Allegato n° 6\_2 Visure Ipotecarie;
- Allegato n° 7\_2 Rilievo dello Stato di Fatto e Calcolo della Consistenza;
- Allegato n° 8\_2 P.A, PdC, Progetto, Agibilità ;
- Allegato n° 9\_2 Rilievo delle Difformità;
- Allegato n° 10\_2 Estratto del PRG;
- Allegato n° 11\_2 Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- Allegato n° 12\_2 Atto di provenienza;
- Allegato n° 13\_2 Attestazioni di Invio della Perizia alle Parti.

Data generazione:  
18-04-2018

L'Esperto alla stima  
**Geom. Maria Lisa Binnella**



TRIBUNALE DI TERNI

Giudice Dott.ssa ILARIA PALMIERI causa n° 184/2017 R.G. es.imm.

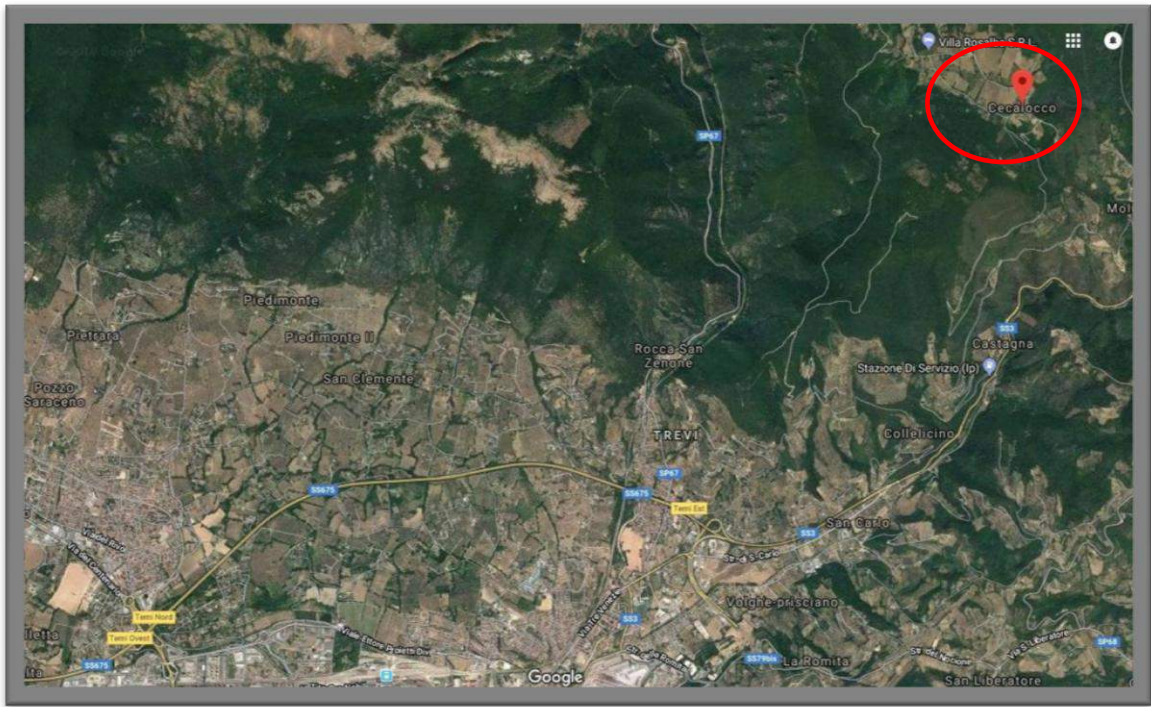
**ALLEGATO N°3**  
**Lotto 2**

- Documentazione Fotografica

***Geom. Maria Lisa Binnella***

**Vico San Lorenzo n°6 Terni**

tel-fax : 0744.423226 fax 0744.300940 • cell : 349.4329204 • marialisa.binnella@geopec.it • [studiotecnicobinnella@gmail.com](mailto:studiotecnicobinnella@gmail.com)  
p.iva 01460740556 • c/c postale n° 15253602 intestato a Binnella Maria Lisa • IBAN IT08T0760114400000015253602



1

Inquadramento della zona



Vista aerea della Frazione di Cevalocco e ubicazione dell'edificio



Vicolo da cui sono raggiungibili il Sub. 9 e il Sub. 11



Prospetto Nord dell'edificio con vista del portone di accesso al Sub. 9 e al Sub. 11





Prospetto Sud dell'edificio con vista degli affacci del Sub. 9 e del Sub. 11



Vano scala comune ai Sub. 9 e Sub. 11



Portone di ingresso del Sub. 11



Sub. 11 -Vista della zona Soggiorno/Pranzo



Sub. 11 -Vista della zona Soggiorno/Cucina



Sub. 11 -Vista della zona Cucina



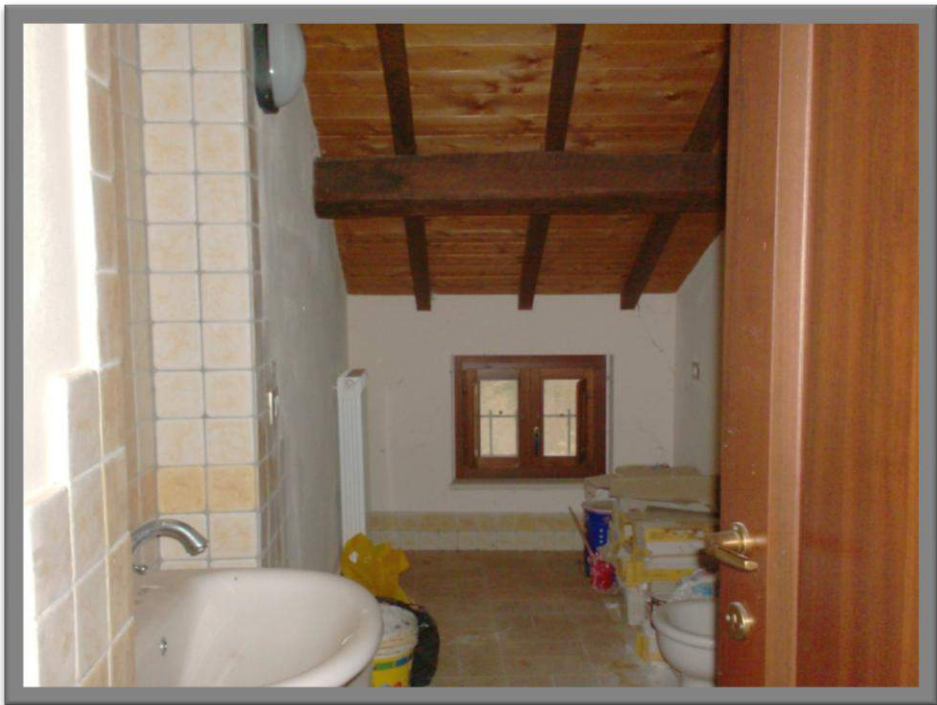
Sub. 11- Camera da letto



Sub. 11 -Camera da letto



Sub. 11 -Bagno



Sub. 11 -Bagno

TRIBUNALE DI TERNI

Giudice Dott.ssa ILARIA PALMIERI causa n° 184/2017 R.G. es.imm.

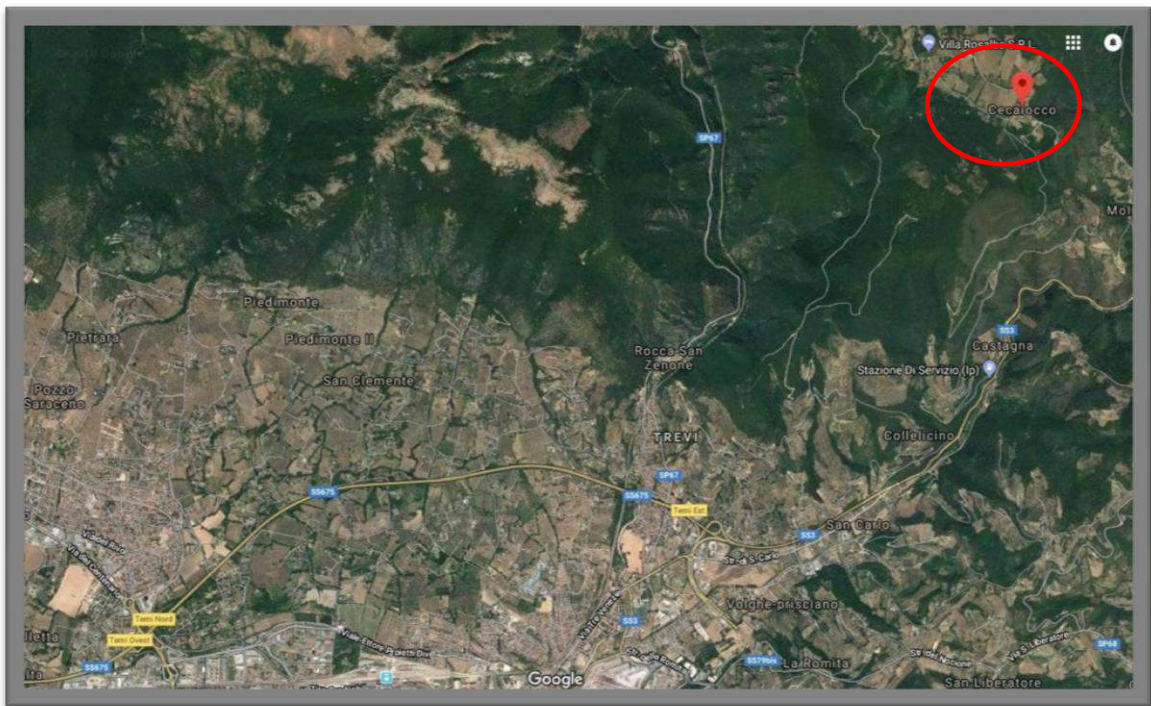
**ALLEGATO N°3**  
**Lotto 1**

- Documentazione Fotografica

***Geom. Maria Lisa Binnella***

**Vico San Lorenzo n°6 Terni**

tel-fax : 0744.423226 fax 0744.300940 • cell : 349.4329204 • marialisa.binnella@geopec.it • [studiotecnicobinnella@gmail.com](mailto:studiotecnicobinnella@gmail.com)  
p.iva 01460740556 • c/c postale n° 15253602 intestato a Binnella Maria Lisa • IBAN IT08T0760114400000015253602



1

Inquadramento della zona



Vista aerea della Frazione di Cecalocco e ubicazione dell'edificio



Vicolo da cui sono raggiungibili il Sub. 9 e il Sub. 11

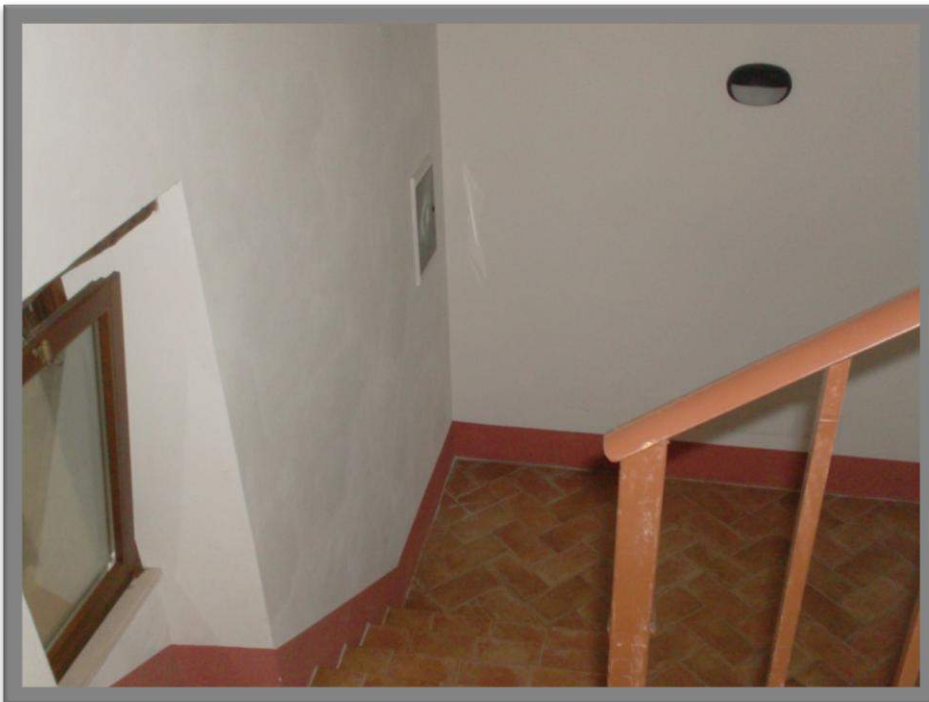


Prospetto Nord dell'edificio con vista del portone di accesso al Sub. 9 e al Sub. 11





Prospetto Sud dell'edificio con vista degli affacci del Sub. 9 e del Sub. 11



Vano scala comune ai Sub. 9 e Sub. 11



Portone di ingresso del Sub. 9



Sub. 9 -Vista della zona Soggiorno/Pranzo



Sub.9 -Vista della zona Soggiorno/Cucina



Sub. 9 -Vista della zona Notte



Sub. 9 -Camera da letto



Sub. 9 -Bagno



Sub. 9 -Bagno