

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

promossa da: **RICCARDO BORDACCHINI**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **119/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Stefano Sciannameo**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10**

**Esperto alla stima:** Ing. Laura Guerrieri  
**Codice fiscale:** GRRLRA80P45F844F  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Piazza Trento 6 - 05035 Narni  
**Telefono:**  
**Fax:**  
**Email:** lauraguerrieri@hotmail.com  
**Pec:** laura.guerrieri@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

#### **Lotto: 1**

**Corpo:** corpo 1A

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 114, subalterno 1, indirizzo via della Chiesa n.1, piano T, comune Arrone, categoria C/1, classe 3, consistenza 25 m2, superficie 58 m2, rendita € 125,24

#### **Lotto: 2**

**Corpo:** corpo 2A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 114, subalterno 2, indirizzo via dello sportello snc, piano primo, comune Arrone, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 116m2, rendita € 278,89

#### **Lotto: 3**

**Corpo:** corpo 3A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 114, subalterno 6, indirizzo via dello sportello snc, piano 2 e 3, comune Arrone, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 104m2, rendita € 278,89

#### **Lotto: 4**

**Corpo:** corpo 4A

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati Catastali:** OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 117, subalterno 2, indirizzo via dello sportello 14, piano S1, comune Arrone, categoria C/2, classe 1, consistenza 29 m2, superficie 49 m2, rendita € 37,44

#### **Lotto: 5**

**Corpo:** corpo 5A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 119, subalterno 7, indirizzo via dello sportello 40, piano T, comune Arrone, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 70 m2, rendita € 155,45

#### **Lotto: 6**

**Corpo:** corpo 6A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 119, subalterno 6,

indirizzo via dello sportello 39, piano S1, comune Arrone, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 98 m2, rendita € 222,08

**Lotto: 7**

**Corpo:** corpo 7A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 119, subalterno 8, indirizzo via dello sportello 40, piano 1, comune Arrone, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 65 m2, rendita € 155,45

**Lotto: 8**

**Corpo:** corpo 8A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 119, subalterno 9, indirizzo via dello sportello 40, piano 1, comune Arrone, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 65 m2, rendita € 111,04

**Lotto: 9**

**Corpo:** corpo 9A

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , sezione censuaria Arrone, foglio 8, particella 102, qualità seminativo , classe 3, superficie catastale 03 are 20 ca, reddito dominicale: € 0,91, reddito agrario: € 0,74

**Lotto: 10**

**Corpo:** corpo 10A

**Categoria:**

**Dati Catastali:** OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , sezione censuaria Arrone, foglio 8, particella 103, qualità fabb rurale, superficie catastale 00 are 57 ca

## 2. Stato di possesso

**Bene:** - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

**Lotto: 1**

**Corpo:** corpo 1A

**Possesso:** Libero

**Lotto: 2**

**Corpo:** corpo 2A

**Possesso:** Libero

**Lotto: 3**

**Corpo:** corpo 3A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 4  
**Corpo:** corpo 4A  
**Possesso:** Libero

**Lotto:** 5  
**Corpo:** corpo 5A  
**Possesso:** Libero

**Lotto:** 6  
**Corpo:** corpo 6A  
**Possesso:** Libero

**Lotto:** 7  
**Corpo:** corpo 7A  
**Possesso:** Libero

**Lotto:** 8  
**Corpo:** corpo 8A  
**Possesso:** Libero

**Lotto:** 9  
**Corpo:** corpo 9A  
**Possesso:** Libero

**Lotto:** 10  
**Corpo:** corpo 10A  
**Possesso:** Libero

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

**Bene:** - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

**Lotto:** 1  
**Corpo:** corpo 1A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 2  
**Corpo:** corpo 2A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 3  
**Corpo:** corpo 3A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 4  
**Corpo:** corpo 4A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 5  
**Corpo:** corpo 5A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 6  
**Corpo:** corpo 6A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 7  
**Corpo:** corpo 7A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 8  
**Corpo:** corpo 8A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 9  
**Corpo:** corpo 9A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 10  
**Corpo:** corpo 10A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. **Creditori Iscritti**

**Bene:** - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

**Lotto:** 1  
**Corpo:** corpo 1A  
**Creditori Iscritti:** Non specificato

**Lotto:** 2  
**Corpo:** corpo 2A  
**Creditori Iscritti:** Non specificato

**Lotto:** 3  
**Corpo:** corpo 3A  
**Creditori Iscritti:** Non specificato

**Lotto:** 4  
**Corpo:** corpo 4A  
**Creditori Iscritti:** Non specificato

**Lotto:** 5  
**Corpo:** corpo 5A  
**Creditori Iscritti:** Non specificato

**Lotto:** 6  
**Corpo:** corpo 6A  
**Creditori Iscritti:** Non specificato

**Lotto:** 7  
**Corpo:** corpo 7A  
**Creditori Iscritti:** Non specificato

**Lotto:** 8  
**Corpo:** corpo 8A  
**Creditori Iscritti:** Non specificato

**Lotto:** 9  
**Corpo:** corpo 9A  
**Creditori Iscritti:** Non specificato

**Lotto:** 10  
**Corpo:** corpo 10A  
**Creditori Iscritti:** Non specificato

## 5. Comproprietari

**Beni:** - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

**Lotti:** 1  
**Corpo:** corpo 1A  
**Comproprietari:** OMISSIS

**Lotti:** 2  
**Corpo:** corpo 2A  
**Comproprietari:** OMISSIS

**Lotti:** 3  
**Corpo:** corpo 3A

**Comproprietari:** OMISSIS

**Lotti:** 4

**Corpo:** corpo 4A

**Comproprietari:** OMISSIS

**Lotti:** 5

**Corpo:** corpo 5A

**Comproprietari:** OMISSIS

**Lotti:** 6

**Corpo:** corpo 6A

**Comproprietari:** OMISSIS

**Lotti:** 7

**Corpo:** corpo 7A

**Comproprietari:** OMISSIS

**Lotti:** 8

**Corpo:** corpo 8A

**Comproprietari:** OMISSIS

**Lotti:** 9

**Corpo:** corpo 9A

**Comproprietari:** OMISSIS

**Lotti:** 10

**Corpo:** corpo 10A

**Comproprietari:** OMISSIS

## 6. Misure Penali

**Beni:** - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

**Lotto:** 1

**Corpo:** corpo 1A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 2

**Corpo:** corpo 2A

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 3**  
**Corpo: corpo 3A**  
**Misure Penali: NO**

**Lotto: 4**  
**Corpo: corpo 4A**  
**Misure Penali: NO**

**Lotto: 5**  
**Corpo: corpo 5A**  
**Misure Penali: NO**

**Lotto: 6**  
**Corpo: corpo 6A**  
**Misure Penali: NO**

**Lotto: 7**  
**Corpo: corpo 7A**  
**Misure Penali: NO**

**Lotto: 8**  
**Corpo: corpo 8A**  
**Misure Penali: NO**

**Lotto: 9**  
**Corpo: corpo 9A**  
**Misure Penali: NO**

**Lotto: 10**  
**Corpo: corpo 10A**  
**Misure Penali: NO**



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

**Lotto:** 1

**Corpo:** corpo 1A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 2

**Corpo:** corpo 2A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 3

**Corpo:** corpo 3A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 4

**Corpo:** corpo 4A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 5

**Corpo:** corpo 5A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 6

**Corpo:** corpo 6A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 7

**Corpo:** corpo 7A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 8

**Corpo:** corpo 8A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 9

**Corpo:** corpo 9A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 10

**Corpo:** corpo 10A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

**Lotto:** 1

**Prezzo da libero:** € 3.181,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 2

**Prezzo da libero:** € 30.202,25

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 3

**Prezzo da libero:** € 31.852,25

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 4

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 1.756,00

**Lotto:** 5

**Prezzo da libero:** € 20.833,25

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 6

**Prezzo da libero:** € 31.145,75

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 7

**Prezzo da libero:** € 19.064,75

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 8

**Prezzo da libero:** € 16.895,75

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 9

**Prezzo da libero:** € 17.424,75

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 10

**Prezzo da libero:** € 2.199,75

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Arrone (Terni)**  
Località/Frazione **Casteldilago**

**Lotto: 1**

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: corpo 1A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago,  
Via della Chiesa n.1**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza:OMISSIS- Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMIS-  
SIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 114, subalterno 1, indiriz-  
zo via della Chiesa n.1, piano T, comune Arrone, categoria C/1, classe 3, consistenza 25 m2, su-  
perficie 58 m2, rendita € 125,24

Derivante da: Decreto (disposizione delle autorità) del 10/1/2001 Trascrizione n. 7819.1/2001  
in atti dal 06/06/2002 Repertorio n. 1616 Rogante: Tribunale Civile e Penale Sede di Terni Regi-  
strazione: Sede: decreto di trasferimento immobili

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale è indicata la presen-  
za di un bagno, che in realtà non esiste. Al suo posto c'è uno stanzino

Regolarizzabili mediante: aggiornamento di mappa catastale

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento della mappa catastale, da presentarsi all'A-  
genzia delle Entrate

aggiornamento planimetria catastale: € 450,00

Oneri Totali: **€ 450,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: La planimetria catastale è conforme, salvo la  
diversa destinazione di uno stanzino. Nella planimetria ufficiale infatti, è riportata la presenza  
di un bagno che nella realtà non esiste. Pertanto va aggiornata la planimetria per diversa de-  
stinazione degli spazi.

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

Casteldilago è un paesino arroccato, frazione del vicino Comune di Arrone. Tutto il paese, edificato in pietra, si adagia in cima alla montagna, ed è attraversato da vicoli piuttosto ripidi e pressopiù pedonali. Tutte le proprietà oggetto del pignoramento si trovano nel centro storico e mostrano i caratteri tipici dell'architettura umbra.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nella zona, ovvero nella vicina Arrone, che dista poco più di un chilometro, sono presenti l'ufficio postale e comunale, un istituto comprensivo (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di I grado. Importanti centri limitrofi: Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** centro città

**Attrazioni paesaggistiche:** Arrone fa parte dei borghi umbri.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus pubblico collega la vicina Arrone a Terni

**Servizi offerti dalla zona:** minimarket (normale), ristorante (normale)

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'agenzia delle entrate non risultano contratti di affitto nè di comodato attualmente vigenti relativi all'immobile.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva; A favore di , Equitalia centro spa contro OMISSIS ; Derivante da: Ruolo (art 77 del DPR n. 602 del 1973); Importo ipoteca: € 286982,29; Importo capitale: € 143491,10 in data 28/01/2015 ai nn. 471/10915

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: Pignoramento di immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Terni in data 18/05/2015 ai nn. 1641;

**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 specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile si trova su uno dei vicoli del borgo di Casteldilago, privo di scale. L'accesso è al piano terra e non sono presenti scale interne nè esterne

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

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

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

**Avvertenze ulteriori:** E' in corso un'ipoteca legale per conto di Equitalia Centro, sede di Firenze

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 10/11/2001 . In forza di atto di compravendita - registrato a Notaio A. Alcini in data 05/03/1979 ai nn. 1045 vol 360.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/11/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale Civile e Penale di Terni in data 10/11/2001 ai nn. 1616.

Note: decreto di trasferimento immobili

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 09/05

Intestazione: Sig. Marco Laurenti

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione ordinaria di una unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale

Presentazione in data 11/04/2005 al n. di prot. 1772

**7.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: In comune di Arrone è stato presentato il progetto per manutenzione ordinaria di una unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, allegato alla DIA n. 09/05 prot. 1772 dell'11/04/2005. In questo elaborato non compare la difformità presente invece sulla planimetria catastale (redatta negli anni '80)

**7.2 Conformità urbanistica:****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n.2 e n. 3 del 03/02/2014: adozione nuovo PRG Parte Operativa
Zona omogenea:	A - centro storico
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**

**Note sulla conformità:**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **corpo 1A**

la bottega si trova al piano terra di un fabbricato in pietra di epoca antica, perfettamente inserito nel borgo di Casteldilago, in aderenza alle mura che delimitano il borgo. La bottega consta di tre vani: dalla via si accede al primo vano, da questo al secondo e dal secondo al terzo vano. Il pavimento è in cotto antico, le pareti in pietra a faccia vista, così come le volte del soffitto. Gli infissi sono in legno, la porta di ingresso è in legno doppia battuta, con vetri nella parte superiore. Tutti i vani sono dotati di una finestra.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: fa parte di immobili del centro storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1 di via della Chiesa; ha un'altezza interna di circa: 4,18 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in discreto stato di manutenzione. Mostra le caratteristiche tipiche dell'architettura umbra, con uso di pietra a faccia vista e volte sul soffitto.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **sufficienti**Portone di ingress tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo. Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015 Essendo una bottega, è stata fatta una valutazione del 25% del valore di mercato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio/bottega	sup reale netta	55,00	1,00	55,00

**55,00****55,00**

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2015

Zona: Terni

Tipologia: bottega

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

---

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

### **8.1 Criterio di stima:**

Per la stima del lotto si tiene conto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate riferita al secondo trimestre del 2014, della posizione dell'immobile e delle sue condizioni.

Al prezzo così valutato vengono sottratti eventuali oneri necessari per regolarizzare la situazione autorizzativa sia presso il Comune che presso l'Agenzia delle Entrate. Viene inoltre applicata una ulteriore riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita ed un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita del solo 50% della proprietà.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Per la stima si è tenuto di quanto previsto nel primo semestre del 2015 dall'agenzia delle entrate. Essendo una bottega, tale valore medio è stato stimato del 25% su quello di mercato.



**8.3 Valutazione corpi:****corpo 1A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo.

Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015

Essendo una bottega, è stata fatta una valutazione del 25% del valore di mercato

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio/bottega	55,00	€ 250,00	€ 13.750,00
Valore corpo			€ 13.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.875,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
corpo 1A	Negozi, botteghe [C1]	55,00	€ 13.750,00	€ 6.875,00

**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% )

€ 1.031,25

Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 1.718,75

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 450,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 494,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il singolo corpo risulta difficilmente divisibile

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 3.181,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 3.181,00

## Lotto: 2

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

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

**Identificativo corpo: corpo 2A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Via della Chiesa n.1**

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

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

#### Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 114, subalterno 2, indirizzo via dello sportello snc, piano primo, comune Arrone, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 116m2, rendita € 278,89

Derivante da: Decreto (disposizione delle autorità) del 10/1/2001 Trascrizione n. 7819.1/2001 in atti dal 06/06/2002 Repertorio n. 1616 Rogante: Tribunale Civile e Penale Sede di Terni Registrazione: Sede: decreto di trasferimento immobili

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Casteldilago è un paesino arroccato, frazione del vicino Comune di Arrone. Tutto il paese, edificato in pietra, si adagia in cima alla montagna, ed è attraversato da vicoli piuttosto ripidi e pressopiedi pedonali. Tutte le proprietà oggetto del pignoramento si trovano nel centro storico e mostrano i caratteri tipici dell'architettura umbra.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nella zona, ovvero nella vicina Arrone, che dista poco più di un chilometro, sono presenti l'ufficio postale e comunale, un istituto comprensivo (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di I grado. Importanti centri limitrofi: Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** centro città

**Attrazioni paesaggistiche:** Arrone fa parte dei borghi umbri.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus pubblico collega la vicina Arrone a Terni

**Servizi offerti dalla zona:** minimarket (normale), ristorante (normale)

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'agenzia delle entrate non risultano contratti di affitto nè di comodato attualmente vigenti relativi all'immobile.

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva; A favore di , Equitalia centro spa contro OMISSIS ; Derivante da: Ruolo (art 77 del DPR n. 602 del 1973); Importo ipoteca: € 286982,29; Importo capitale: € 143491,10 in data 28/01/2015 ai nn. 471/10915

- Ipoteca volontaria attiva 15/06/2021; A favore di , cassa di risparmio di orvieto contro OMISSIS , OMISSIS; Derivante da: ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 250000; Importo capitale: € 125000 ; A rogito di notaio Festa Ferrante Gianluca in data 14/06/2011 ai nn. 2320/877

#### 12.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

- Descrizione onere: atto di pignoramento; A rogito di Ufficiale giudiziario di Terni in data 18/05/2015 ai nn. 1641;

### 12.3 Misure Penali

Nessuna.

### 13. 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 specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile si trova su uno dei vicoli del borgo di Casteldilago, con scale. L'accesso è al piano terra, ma all'interno sono presenti scale

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

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

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

**Avvertenze ulteriori:** E' in corso un'ipoteca legale per conto di Equitalia Centro, sede di Firenze

### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 10/11/2001 . In forza di atto di compravendita .

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/11/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale Civile e Penale di Terni in data 10/11/2001 ai nn. 1616.  
Note: decreto di trasferimento immobili

### 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 29

Intestazione: Coop Ergon 92 a r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione di due unità immobiliari ad uso ricettivo site in loc. Casteldilago

Rilascio in data 14/04/2005 al n. di prot. 29

#### 15.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**15.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n.2 e n. 3 del 03/02/2014: adozione nuovo PRG Parte Operativa
Zona omogenea:	A - centro storico
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****Note sulla conformità:**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **corpo 2A**

L'appartamento si trova al piano primo di un fabbricato in pietra di epoca antica, perfettamente inserito nel borgo di Casteldilago. L'appartamento consta di un soggiorno con angolo cottura, un bagno, accessibile tramite tre scalini, una camera da letto al piano superiore ed un'altra camera da letto, accessibile dal soggiorno tramite un leggero dislivello. Parte dell'appartamento è una cantina adiacente, non collegata internamente con l'appartamento, ma di possibile collegamento tramite la riapertura di una porta in una delle due camere da letto. Ad oggi, la cantina è accessibile dall'esterno. Il pavimento è in cotto antico (tranne in una delle due camere da letto, dove il cotto è nuovo), le pareti sono in pietra a faccia vista nel soggiorno, così come le volte del soffitto, mentre sono intonacate nelle altre stanze, dove il soffitto è piano. Gli infissi sono in legno con doppio vetro e scuretti interni, la porta di ingresso è in legno doppia battuta. Tutti i vani sono dotati di almeno una finestra. L'appartamento risulta luminoso. Nel soggiorno è presente un camino in travertino, un terrazzo, ad oggi inaccessibile per la presenza di un vetro fisso e delle caratteristiche nicchie.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: fa parte di immobili del centro storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc di via dello sportello; ha un'altezza interna di circa: 3 m (media)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in buono stato di manutenzione. Mostra le caratteristiche tipiche dell'architettura umbra, con uso di pietra a faccia vista e volte sul soffitto. Gli infissi sono in legno, con scuri interni. Sono presenti caratteristiche nicchie. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio e qualche elemento di termoarredo. L'impianto elettrico è stato rinnovato durante la ristrutturazione

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                                      tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scu-  
retti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni                                        tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Pavim. Interna                                      materiale: **cotto** condizioni: **buone**

Portone di ingresso                                tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** acces-  
sori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Scale    posizione: **a rampa unica** rivestimento: **cotto** condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico    tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo. Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
civile abitazione	sup reale netta	77,00	1,00	77,00
			<b>77,00</b>	<b>77,00</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: I-2015

Zona: Terni

Tipologia: civile abitazione

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

---

## **1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **16. Criterio di stima:**

Per la stima del lotto si tiene conto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate riferita al primo trimestre del 2015, della posizione dell'immobile e delle sue condizioni.

Al prezzo così valutato vengono sottratti eventuali oneri necessari per regolarizzare la situazione autorizzativa sia presso il Comune che presso l'Agenzia delle Entrate. Viene inoltre applicata una ulteriore riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita ed un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita del solo 50% della proprietà.

### **16. Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Per la stima si è tenuto di quanto previsto nel primo semestre del 2015 dall'agenzia delle entrate. Si è preso un valore prossimo al massimo data la recente ristrutturazione dell'unità immobiliare ma non il massimo data la presenza di più livelli interni.

### **16. Valutazione corpi:**

**corpo 2A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo.

Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
civile abitazione	77,00	€ 1.100,00	€ 84.700,00
Valore corpo			€ 84.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 84.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.350,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
corpo 2A	Abitazione di tipo economico [A3]	77,00	€ 84.700,00	€ 42.350,00

**16. 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% )	€ 1.031,25
Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 10.587,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 529,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il singolo corpo risulta difficilmente divisibile	

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 30.202,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 30.202,25



## Lotto: 3

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

### 17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: corpo 3A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Via della Chiesa n.1**

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

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, foglio 8, particella 114, subalterno 6, indirizzo via dello sportello snc, piano 2 e 3, comune Arrone, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 104m2, rendita € 278,89

Derivante da: Decreto (disposizione delle autorità) del 10/1/2001 Trascrizione n. 7819.1/2001 in atti dal 06/06/2002 Repertorio n. 1616 Rogante: Tribunale Civile e Penale Sede di Terni Registrazione: Sede: decreto di trasferimento immobili

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Casteldilago è un paesino arroccato, frazione del vicino Comune di Arrone. Tutto il paese, edificato in pietra, si adagia in cima alla montagna, ed è attraversato da vicoli piuttosto ripidi e pressopiedi pedonali. Tutte le proprietà oggetto del pignoramento si trovano nel centro storico e mostrano i caratteri tipici dell'architettura umbra.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nella zona, ovvero nella vicina Arrone, che dista poco più di un chilometro, sono presenti l'ufficio postale e comunale, un istituto comprensivo (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di I grado. Importanti centri limitrofi: Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** centro città

**Attrazioni paesaggistiche:** Arrone fa parte dei borghi umbri.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus pubblico collega la vicina Arrone a Terni

**Servizi offerti dalla zona:** minimarket (normale), ristorante (normale)

## 19. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'agenzia delle entrate non risultano contratti di affitto nè di comodato attualmente vigenti relativi all'immobile.

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva; A favore di , Equitalia centro spa contro OMISSIS ; Derivante da: Ruolo (art 77 del DPR n. 602 del 1973); Importo ipoteca: € 286982,29; Importo capitale: € 143491,10 in data 28/01/2015 ai nn. 471/10915

- Ipoteca volontaria attiva 15/06/2021; A favore di , cassa di risparmio di orvieto contro OMISSIS , OMISSIS; Derivante da: ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 250000; Importo capitale: € 125000 ; A rogito di notaio Festa Ferrante Gianluca in data 14/06/2011 ai nn. 2320/877

#### 20.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

- Descrizione onere: pignoramento di immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Ter-

ni in data 18/05/2015 ai nn. 1641;

### 20.3 Misure Penali

Nessuna.

### 21. 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 specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile si trova su uno dei vicoli del borgo di Casteldilago, con scale. L'accesso è al piano rialzato, tramite scale ed all'interno sono presenti ulteriori scale

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

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

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

**Avvertenze ulteriori:** E' in corso un'ipoteca legale per conto di Equitalia Centro, sede di Firenze

### 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/03/1979 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale Civile e Penale di Terni in data 10/11/2001 ai nn. 1616.  
Note: decreto di trasferimento immobili

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/11/2001** . In forza di atto di compravendita - registrato a Notaio A. Alcini in data 05/03/1979 ai nn. 1045 vol 360.

### 23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 29

Intestazione: Coop Ergon 92 a r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione di due unità immobiliari ad uso ricettivo site in loc. Casteldilago

Rilascio in data 14/04/2005 al n. di prot. 29

#### 23.1 Conformità edilizia:

##### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**23.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n.2 e n. 3 del 03/02/2014: adozione nuovo PRG Parte Operativa
Zona omogenea:	A - centro storico
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****Note sulla conformità:**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **corpo 3A**

L'appartamento si trova al piano secondo e terzo di un fabbricato in pietra di epoca antica, perfettamente inserito nel borgo di Casteldilago. Per raggiungere la porta di ingresso, è possibile percorrere i vicoli del borgo, e salire i quattro scalini di accesso. L'appartamento consta di un ingresso che porta al soggiorno con angolo cottura. Nel soggiorno è presente una scala, parte in cotto e parte in legno, che consente di accedere al piano superiore, dove è presente una camera da letto, un bagno ed un ampio terrazzo. Il pavimento è in cotto moderno nel soggiorno ed in cotto antico al piano superiore, le pareti in pietra a faccia vista nel soggiorno, mentre sono intonacate al piano superiore. Il soffitto è piano ed intonacato nel soggiorno, con travi in legno nell'ingresso e con travi in legno e piastrelle all'ultimo piano. Gli infissi sono in legno con doppio vetro e scuretti interni, la porta di ingresso è in legno doppia battuta. Tutti i vani sono dotati di almeno una finestra. L'appartamento risulta luminoso.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2015

Zona: Terni

Tipologia: civile abitazione

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

---

**2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**24. Criterio di stima:**

Per la stima del lotto si tiene conto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate riferita al primo trimestre del 2015, della posizione dell'immobile e delle sue condizioni.

Al prezzo così valutato vengono sottratti eventuali oneri necessari per regolarizzare la situazione autorizzativa sia presso il Comune che presso l'Agenzia delle Entrate. Viene inoltre applicata una ulteriore riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita ed un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita del solo 50% della proprietà.

**24. Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Per la stima si è tenuto di quanto previsto nel primo semestre del 2015 dall'agenzia delle entrate. Si è preso un valore prossimo al massimo data la recente ristrutturazione dell'unità immobiliare, ma non il massimo data la presenza di più livelli interni..

**24. Valutazione corpi:**

**corpo 3A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo.

Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni

immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
civile abitazione	81,00	€ 1.100,00	€ 89.100,00
Valore corpo			€ 89.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.550,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
corpo 3A	Abitazione di tipo economico [A3]	81,00	€ 89.100,00	€ 44.550,00

**24. 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% )	€ 1.031,25
Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 11.137,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 529,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il singolo corpo risulta difficilmente divisibile	

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.852,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 31.852,25

## Lotto: 4

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** No Tra le trascrizioni, manca la tacita accettazione della successione di Nobili Rosato da parte dei sig. Dionisi Maria Concetta e Nobili Ottone, i quali hanno poi venduto l'immobile al sig. OMISSIS.

### 25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: corpo 4A.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Via della Chiesa n.1**

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

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza:OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 117, subalterno 2, indirizzo via dello sportello 14, piano S1, comune Arrone, categoria C/2, classe 1, consistenza 29 m2, superficie 49 m2, rendita € 37,44

Derivante da: Decreto (disposizione delle autorità) del 10/1/2001 Trascrizione n. 7819.1/2001 in atti dal 06/06/2002 Repertorio n. 1616 Rogante: Tribunale Civile e Penale Sede di Terni Registrazione: Sede: decreto di trasferimento immobili

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Casteldilago è un paesino arroccato, frazione del vicino Comune di Arrone. Tutto il paese, edificato in pietra, si adagia in cima alla montagna, ed è attraversato da vicoli piuttosto ripidi e pressopiu pedonali. Tutte le proprietà oggetto del pignoramento si trovano nel centro storico e mostrano i caratteri tipici dell'architettura umbra.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nella zona, ovvero nella vicina Arrone, che dista poco più di un chilometro, sono presenti l'ufficio postale e comunale, un istituto comprensivo (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di I grado. Importanti centri limitrofi: Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** centro città

**Attrazioni paesaggistiche:** Arrone fa parte dei borghi umbri.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus pubblico collega la vicina Arrone a Terni

**Servizi offerti dalla zona:** minimarket (normale), ristorante (normale)



## 27. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'agenzia delle entrate non risultano contratti di affitto nè di comodato attualmente vigenti relativi all'immobile.

## 28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 28.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 28.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva; A favore di , Equitalia centro spa contro OMISSIS ; Derivante da: Ruolo (art 77 del DPR n. 602 del 1973); Importo ipoteca: € 286982,29; Importo capitale: € 143491,10 in data 28/01/2015 ai nn. 471/10915

#### 28.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 28.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

- Descrizione onere: pignoramento di immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Ter-ni in data 18/05/2015 ai nn. 1641;

### 28.3 Misure Penali

Nessuna.

### 29. 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 specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile si trova su uno dei vicoli del borgo di Casteldilago, con scale. L'accesso al primo vano avviene tramite scale. Per accedere al piano sottostante ci sono altre scale.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

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

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

**Avvertenze ulteriori:** E' in corso un'ipoteca legale per conto di Equitalia Centro, sede di Firenze

### 30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 19/10/2005 . In forza di atto di compravendita .

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS e OMISSIS dal 19/10/2005 al 09/02/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - .

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Pasqualini Gian Luca in data 12/03/2007 ai nn. 51729.

### 31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 03/2003 e successive varianti.

Intestazione: Coop Ergon 92 a r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso in un fabbricato in via della chiesa

Rilascio in data 26/08/2005 al n. di prot. 4700

#### 31.1 Conformità edilizia:

##### Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**31.2 Conformità urbanistica:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n.2 e n. 3 del 03/02/2014: adozione nuovo PRG Parte Operativa
Zona omogenea:	A - centro storico
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**

**Note sulla conformità:**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **corpo 4A**

Il magazzino si trova al piano seminterrato di un fabbricato in pietra di epoca antica, perfettamente inserito nel borgo di Casteldilago. Per raggiungere la porta di ingresso, è possibile percorrere i vicoli del borgo. Il magazzino consta di una prima stanza con pareti in pietra a faccia vista, pavimento al rustico e due finestre senza infissi. Di qui, tramite una scala in pietra, si scende alla stanza inferiore, delle stesse dimensioni ma in condizioni peggiori, anch'essa dotata di finestra senza infisso.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

E' posto al piano: mezzano

L'edificio è stato costruito nel: fa parte di immobili del centro storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: non ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14 di via dello sportello; ha un'altezza interna di circa: 3 m (media)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di ristrutturazione

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **al rustico** condizioni: **da ristrutturare**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **cotto** condizioni: **da ristrutturare**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo. Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino	sup reale netta	35,00	1,00	35,00
		<b>35,00</b>		<b>35,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2015

Zona: Terni

Tipologia: magazzino

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

**3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32. Criterio di stima:**

Per la stima del lotto si tiene conto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate riferita al primo trimestre del 2015, della posizione dell'immobile e delle sue condizioni.

Al prezzo così valutato vengono sottratti eventuali oneri necessari per regolarizzare la situazione autorizzativa sia presso il Comune che presso l'Agenzia delle Entrate. Viene inoltre applicata una ulteriore riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita ed un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita del solo 50% della proprietà.

**32. Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Per la stima si è tenuto di quanto previsto nel primo semestre del 2015 dall'agenzia delle entrate. Essendo delle stanze non ristrutturate e di comodo accesso, tale valore medio è stato stimato del 25% su quello di mercato.

**32. Valutazione corpi:****corpo 4A. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo.

Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015, valutato al 25% del valore in quanto trattasi di magazzino non ristrutturato

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	35,00	€ 250,00	€ 8.750,00
Valore corpo			€ 8.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.375,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
corpo 4A	Magazzini e locali di deposito [C2]	35,00	€ 8.750,00	€ 4.375,00

**32. 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% )	€ 1.031,25
Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 1.093,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 494,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il singolo corpo risulta difficilmente divisibile	

**32. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>1.756,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>1.756,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>0,00</b>

## Lotto: 5

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

### 33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: corpo 5A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Via della Chiesa n.1**

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

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza:OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 119, subalterno 7, indirizzo via dello sportello 40, piano T, comune Arrone, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 70 m2, rendita € 155,45

Derivante da: Variazione del 25/09/2001 n. 2368.1/2001 in atti dal 25/09/2001 (protocollo n. 94374) Registrazione: ampliamento - frazionamento e fusione

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Casteldilago è un paesino arroccato, frazione del vicino Comune di Arrone. Tutto il paese, edificato in pietra, si adagia in cima alla montagna, ed è attraversato da vicoli piuttosto ripidi e pressopiu pedonali. Tutte le proprietà oggetto del pignoramento si trovano nel centro storico e mostrano i caratteri tipici dell'architettura umbra.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nella zona, ovvero nella vicina Arrone, che dista poco più di un chilometro, sono presenti l'ufficio postale e comunale, un istituto comprensivo (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di I grado. Importanti centri limitrofi: Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** centro città

**Attrazioni paesaggistiche:** Arrone fa parte dei borghi umbri.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus pubblico collega la vicina Arrone a Terni

**Servizi offerti dalla zona:** minimarket (normale), ristorante (normale)

### 35. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'agenzia delle entrate non risultano contratti di affitto nè di comodato attualmente vigenti relativi all'immobile.

### 36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 36.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 36.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 36.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva; A favore di , Equitalia centro spa contro OMISSIS ; Derivante da: Ruolo (art 77 del DPR n. 602 del 1973); Importo ipoteca: € 286982,29; Importo capitale: € 143491,10 in data 28/01/2015 ai nn. 471/10915

- Ipoteca volontaria attiva 06/03/2019; A favore di , Banca delle Marche contro OMISSIS , OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di notaio Pasqualini Gian Luca ai nn. 55399/11530

##### 36.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

##### 36.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



*36.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: pignoramento di immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Ter-  
ni in data 18/05/2015 ai nn. 1641;

- Descrizione onere: pignoramento di immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Ter-  
ni in data 29/05/2015 ai nn. 1726/2015;

**36.3 Misure Penali**

Nessuna.

**37. 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 specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile si trova su uno dei vicoli  
del borgo di Casteldilago, con scale. L'accesso all'appartamento avviene tramite scale.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

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

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

**Avvertenze ulteriori:** E' in corso un'ipoteca legale per conto di Equitalia Centro, sede di Firenze

**38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di com-  
pravendita .

**39. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1179/2002

Intestazione: Coop Ergon 92 a r.l.

Note tipo pratica: variazione della capacità ricettiva

Per lavori: ampliamento di numero di posti letto

NOTE: Con tale pratica, la soc. Ergon, di cui l'esecutato è il titolare, amplia il numero di posti let-  
to dell'attività ricettiva extralberghiera di Case ed Appartamenti per Vacanza, denominata La  
Meridiana. Si richiama precedente autorizzazione n.9 del 13/11/2000.

**39.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Al comune di Arrone è presente un'unica pratica, intestata alla soc. Ergon, di cui l'esecutato è il titolare, con la quale si autorizza l'ampliamento del numero di posti letto dell'attività ricettiva extralberghiera di Case ed Appartamenti per Vacanza, denominata La Meridiana. Si richiama precedente autorizzazione n.9 del 13/11/2000.

**39.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n.2 e n. 3 del 03/02/2014: adozione nuovo PRG Parte Operativa
Zona omogenea:	A - centro storico
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**

**Note sulla conformità:**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **corpo 5A**

L'appartamento si trova al piano terra di un fabbricato in pietra di epoca antica, perfettamente inserito nel borgo di Casteldilago. Per raggiungere la porta di ingresso, è possibile percorrere i vicoli del borgo, e salire gli scalini di accesso. L'appartamento consta di un soggiorno con angolo cottura, da cui si accede alle due

camere ed al bagno. Il pavimento è in cotto antico nel soggiorno e nel bagno, ed in cotto moderno nelle camere. Le pareti sono intonacate nel soggiorno, mentre all'esterno sono tutte in pietra a faccia vista. Il soffitto è piano e realizzato con travi ed assi di legno. Gli infissi delle camere, uno per ciascuna stanza, sono in legno con doppio vetro e scuretti interni, i due infissi del soggiorno in legno con doppi vetri ma senzascuri. Il bagno non ha finestra. In soggiorno è presente un camino. La porta di ingresso è in legno a doppia battuta e necessita di ordinaria manutenzione. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e impianto elettrico. L'appartamento risulta luminoso.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza:OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: fa parte di immobili del centro storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 40 di via dello sportello; ha un'altezza interna di circa: 2,95 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in buono stato di manutenzione. Mostra le caratteristiche tipiche dell'architettura umbra, con uso di pietra a faccia vista esterna e legno sul soffitto. Gli infissi sono in legno, con scuri interni. Sono presenti caratteristiche nicchie. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico è stato rinnovato durante la ristrutturazione

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanicco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Scale esterne per accedere all'appartamento. All'interno non sono presenti scale

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo. Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
civile abitazione	sup reale netta	55,00	1,00	55,00
		<b>55,00</b>		<b>55,00</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: I-2015

Zona: Terni

Tipologia: civile abitazione

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

**4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****40. Criterio di stima:**

Per la stima del lotto si tiene conto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate riferita al primo trimestre del 2015, della posizione dell'immobile e delle sue condizioni.

Al prezzo così valutato vengono sottratti eventuali oneri necessari per regolarizzare la situazione autorizzativa sia presso il Comune che presso l'Agenzia delle Entrate. Viene inoltre applicata una ulteriore riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita ed un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita del solo 50% della proprietà.

**40. Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Per la stima si è tenuto di quanto previsto nel primo semestre del 2015 dall'agenzia delle entrate. Si è preso un valore prossimo al massimo data la recente ristrutturazione dell'unità immobiliare, ma non il massimo per la difficile accessibilità.

#### 40. Valutazione corpi:

##### corpo 5A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo.

Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015. E' stato preso un valore prossimo a quello massimo per tener conto della scomodità di accesso all'appartamento

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
civile abitazione	55,00	€ 1.100,00	€ 60.500,00
Valore corpo			€ 60.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.250,00

##### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
corpo 5A	Abitazione di tipo economico [A3]	55,00	€ 60.500,00	€ 30.250,00

#### 40. 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% )	€ 1.031,25
Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 7.562,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 823,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il singolo corpo risulta difficilmente divisibile	

#### 40. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.833,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 20.833,25

## Lotto: 6

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

### 41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: corpo 6A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Via della Chiesa n.1**

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

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza:OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 119, subalterno 6, indirizzo via dello sportello 39, piano S1, comune Arrone, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 98 m2, rendita € 222,08

Derivante da: Variazione del 25/09/2001 n. 2368.1/2001 in atti dal 25/09/2001 (protocollo n. 94374) Registrazione: ampliamento - frazionamento e fusione

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Casteldilago è un paesino arroccato, frazione del vicino Comune di Arrone. Tutto il paese, edificato in pietra, si adagia in cima alla montagna, ed è attraversato da vicoli piuttosto ripidi e presso più pedonali. Tutte le proprietà oggetto del pignoramento si trovano nel centro storico e mostrano i caratteri tipici dell'architettura umbra.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nella zona, ovvero nella vicina Arrone, che dista poco più di un chilometro, sono presenti l'ufficio postale e comunale, un istituto comprensivo (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di I grado. Importanti centri limitrofi: Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** centro città

**Attrazioni paesaggistiche:** Arrone fa parte dei borghi umbri.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus pubblico collega la vicina Arrone a Terni

**Servizi offerti dalla zona:** minimarket (normale), ristorante (normale)

#### 43. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'agenzia delle entrate non risultano contratti di affitto nè di comodato attualmente vigenti relativi all'immobile.

#### 44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

###### 44.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 44.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 44.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva; A favore di , Equitalia centro spa contro OMISSIS ; Derivante da: Ruolo (art 77 del DPR n. 602 del 1973); Importo ipoteca: € 286982,29; Importo capitale: € 143491,10 in data 28/01/2015 ai nn. 471/10915

- Ipoteca volontaria attiva 06/03/2019; A favore di , Banca delle Marche contro , OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di notaio Pasqualini Gian Luca ai nn. 55399/11530

###### 44.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

###### 44.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

- Descrizione onere: pignoramento di immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Ter-  
ni in data 18/05/2015 ai nn. 1641;

- Descrizione onere: pignoramento di immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Ter-  
ni in data 29/05/2015 ai nn. 1726/2015;

#### 44.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 45. 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 specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile si trova su uno dei vicoli del borgo di Casteldilago, con scale. L'accesso all'appartamento avviene tramite scale.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

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

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

**Avvertenze ulteriori:** E' in corso un'ipoteca legale per conto di Equitalia Centro, sede di Firenze

#### 46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita .

#### 47. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1179/2002

Note tipo pratica: variazione di capacità ricettiva

NOTE: Al comune di Arrone è presente un'unica pratica, intestata alla soc. Ergon, di cui l'esecutato è il titolare, con la quale si autorizza l'ampliamento del numero di posti letto dell'attività ricettiva extralberghiera di Case ed Appartamenti per Vacanza, denominata La Meridiana. Si richiama precedente autorizzazione n.9 del 13/11/2000.

##### 47.1 Conformità edilizia:

###### Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Al comune di Arrone è presente un'unica pratica, intestata alla soc. Ergon, di cui l'esecutato è il titolare, con la quale si autorizza l'ampliamento del numero di posti letto dell'attività ricettiva extralberghiera di Case ed Appartamenti per Vacanza,



denominata La Meridiana. Si richiama precedente autorizzazione n.9 del 13/11/2000.

#### 47.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n.2 e n. 3 del 03/02/2014: adozione nuovo PRG Parte Operativa
Zona omogenea:	A - centro storico
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

##### Note sulla conformità:

##### Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **corpo 6A**

L'appartamento si trova al piano seminterrato di un fabbricato in pietra di epoca antica, perfettamente inserito nel borgo di Casteldilago. Per raggiungere la porta di ingresso, è possibile percorrere i vicoli del borgo. Superata la porta di ingresso, ci sono due rampe di scale, una che scende al seminterrato e l'altra che sale al livello superiore. Salendo si trova un soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno. Scendendo invece, ci sono un disimpegno con bagno ed una camera da letto. Il pavimento è in cotto moderno. Le pareti sono intonacate in tutte le stanze, tranne una parete del soggiorno ed una della camera da letto, dove è presente la pietra a faccia vista. Il soffitto è piano e realizzato con travi ed assi di legno. Gli infissi delle camere e del soggiorno, due per ciascuna stanza, sono in legno con doppio vetro e scuretti interni. Il disimpegno del piano inferiore ed i bagni sono tutti senza finestra. La porta di ingresso è in legno a doppia battuta con vetri nella parte superiore. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e impianto elettrico.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **88,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: fa parte di immobili del centro storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39 di via dello sportello; ha un'altezza interna di circa: 2,40 m (nell'ingresso l'altezza è di 4.5)

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in buono stato di manutenzione. Mostra le caratteristiche tipiche dell'architettura umbra, con uso di pietra a faccia vista esterna e legno sul soffitto. Gli infissi sono in legno, con scuri interni. Sono presenti caratteristiche nicchie. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico è stato rinnovato durante la ristrutturazione

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni                                  tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni                                    tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Pavim. Interna                                  materiale: **cotto** condizioni: **buone**

Portone di ingresso                            tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Scale    posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **cotto** condizioni: **buone**  
- Note: Scale interne.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo. Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
civile abitazione	sup reale netta	88,00	1,00	88,00
		<b>88,00</b>		<b>88,00</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: I-2015

Zona: Terni

Tipologia: civile abitazione

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

---

**4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**48. Criterio di stima:**

Per la stima del lotto si tiene conto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate riferita al primo trimestre del 2015, della posizione dell'immobile e delle sue condizioni.

Al prezzo così valutato vengono sottratti eventuali oneri necessari per regolarizzare la situazione autorizzativa sia presso il Comune che presso l'Agenzia delle Entrate. Viene inoltre applicata una ulteriore riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita ed un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita del solo 50% della proprietà.

**48. Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Per la stima si è tenuto di quanto previsto nel primo semestre del 2015 dall'agenzia delle entrate. Si è preso un valore prossimo al massimo data la recente ristrutturazione dell'unità immobiliare, ma non il massimo per la difficile accessibilità e la presenza di più livelli interni.

**48. Valutazione corpi:****corpo 6A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo.

Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015. E' stato preso un valore medio per la scomodità dell'appartamento

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
civile abitazione	88,00	€ 1.000,00	€ 88.000,00
Valore corpo			€ 88.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
corpo 6A	Abitazione di tipo economico [A3]	88,00	€ 88.000,00	€ 44.000,00

**48. 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% )	€ 1.031,25
Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 11.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 823,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il singolo corpo risulta difficilmente divisibile

**48. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.145,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 31.145,75

## Lotto: 7

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

### 49 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: corpo 7A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Via della Chiesa n.1**

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

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza:OMISSIS- Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 119, subalterno 8, indirizzo via dello sportello 40, piano 1, comune Arrone, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 65 m2, rendita € 155,45

Derivante da: Variazione del 25/09/2001 n. 2368.1/2001 in atti dal 25/09/2001 (protocollo n. 94374) Registrazione: ampliamento - frazionamento e fusione

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Casteldilago è un paesino arroccato, frazione del vicino Comune di Arrone. Tutto il paese, edificato in pietra, si adagia in cima alla montagna, ed è attraversato da vicoli piuttosto ripidi e pressopiu pedonali. Tutte le proprietà oggetto del pignoramento si trovano nel centro storico e mostrano i caratteri tipici dell'architettura umbra.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nella zona, ovvero nella vicina Arrone, che dista poco più di un chilometro, sono presenti l'ufficio postale e comunale, un istituto comprensivo (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di I grado. Importanti centri limitrofi: Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** centro città

**Attrazioni paesaggistiche:** Arrone fa parte dei borghi umbri.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus pubblico collega la vicina Arrone a Terni

**Servizi offerti dalla zona:** minimarket (normale), ristorante (normale)

## 51. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'agenzia delle entrate non risultano contratti di affitto nè di comodato attualmente vigenti relativi all'immobile.

## 52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 52.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 52.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 52.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva; A favore di , Equitalia centro spa contro OMISSIS ; Derivante da: Ruolo (art 77 del DPR n. 602 del 1973); Importo ipoteca: € 286982,29; Importo capitale: € 143491,10 in data 28/01/2015 ai nn. 471/10915

- Ipoteca volontaria attiva 06/03/2019; A favore di , unipol Banca SpA contro OMISSIS , OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di notaio Pasqualini Gian Luca in data 10/09/2008 ai nn. 54505/10967

#### 52.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 52.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

- Descrizione onere: pignoramento di immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Ter-  
ni in data 18/05/2015 ai nn. 1641;

### 52.3 Misure Penali

Nessuna.

### 53. 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 specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile si trova su uno dei vicoli del borgo di Casteldilago, con scale. L'accesso all'appartamento avviene tramite scale. All'interno non ci sono scale

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

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

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

**Avvertenze ulteriori:** E' in corso un'ipoteca legale per conto di Equitalia Centro, sede di Firenze

### 54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita .

### 55. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1179/2002

Note tipo pratica: variazione di capacità direttiva

NOTE: Al comune di Arrone è presente un'unica pratica, intestata alla soc. Ergon, di cui l'esecutato è il titolare, con la quale si autorizza l'ampliamento del numero di posti letto dell'attività ricettiva extralberghiera di Case ed Appartamenti per Vacanza, denominata La Meridiana. Si richiama precedente autorizzazione n.9 del 13/11/2000.

#### 55.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Al comune di Arrone è presente un'unica pratica, intestata alla soc. Ergon, di cui l'esecutato è il titolare, con la quale si autorizza l'ampliamento del numero di posti letto dell'attività ricettiva extralberghiera di Case ed Appartamenti per Vacanza, denominata La Meridiana. Si richiama precedente autorizzazione n.9 del 13/11/2000.

**55.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n.2 e n. 3 del 03/02/2014: adozione nuovo PRG Parte Operativa
Zona omogenea:	A - centro storico
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****Note sulla conformità:**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **corpo 7A**

L'appartamento si trova al piano primo di un fabbricato in pietra di epoca antica, perfettamente inserito nel borgo di Casteldilago. Per raggiungere la porta di ingresso, è possibile percorrere i vicoli del borgo e salire qualche scalino. Entrando ci si trova nel soggiorno con angolo cottura in muratura e camino in mattoni, e di qui è possibile accedere al bagno ed alle due camere. L'appartamento si trova su di un unico livello. Il pavimento è in cotto moderno. Le pareti sono intonacate in tutte le stanze, il soffitto è piano e realizzato con travi ed assi di legno. Gli infissi delle camere e del soggiorno, uno per ciascuna stanza, sono in legno con doppio vetro e scuretti interni. La porta di ingresso è in legno a doppia battuta con vetri nella parte superiore. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e impianto elettrico.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: fa parte di immobili del centro storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 40 di via dello sportello; ha un'altezza interna di circa: 3 m



L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in buono stato di manutenzione. Mostra le caratteristiche tipiche dell'architettura umbra, con uso di pietra a faccia vista esterna e legno sul soffitto. Gli infissi sono in legno, con scuri interni. Sono presenti caratteristiche nicchie. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico è stato rinnovato durante la ristrutturazione

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Scale esterne.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo. Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
civile abitazione	sup reale netta	50,00	1,00	50,00
		<b>50,00</b>		<b>50,00</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: I-2015

Zona: Terni

Tipologia: civile abitazione

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

---

## 5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 56. Criterio di stima:

Per la stima del lotto si tiene conto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate riferita al primo trimestre del 2015, della posizione dell'immobile e delle sue condizioni.

Al prezzo così valutato vengono sottratti eventuali oneri necessari per regolarizzare la situazione autorizzativa sia presso il Comune che presso l'Agenzia delle Entrate. Viene inoltre applicata una ulteriore riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita ed un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita del solo 50% della proprietà.

### 56. Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Per la stima si è tenuto di quanto previsto nel primo semestre del 2015 dall'agenzia delle entrate. Si è preso un valore prossimo al massimo data la recente ristrutturazione dell'unità immobiliare, ma non il massimo per la difficile accessibilità.

### 56. Valutazione corpi:

#### corpo 7A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo.

Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015. E' stato preso un valore medio per la scomodità dell'appartamento

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
civile abitazione	50,00	€ 1.100,00	€ 55.000,00
Valore corpo			€ 55.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
corpo 7A	Abitazione di tipo economico [A3]	50,00	€ 55.000,00	€ 27.500,00

**56. 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% )	€ 1.031,25
Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 6.875,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 529,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il singolo corpo risulta difficilmente divisibile

**56. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 19.064,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 19.064,75

## Lotto: 8

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

### 57 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: corpo 8A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Via della Chiesa n.1**

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

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza:OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 119, subalterno 9, indirizzo via dello sportello 40, piano 1, comune Arrone, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 65 m2, rendita € 111,04

Derivante da: Variazione del 25/09/2001 n. 2368.1/2001 in atti dal 25/09/2001 (protocollo n. 94374) Registrazione: ampliamento - frazionamento e fusione

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Casteldilago è un paesino arroccato, frazione del vicino Comune di Arrone. Tutto il paese, edificato in pietra, si adagia in cima alla montagna, ed è attraversato da vicoli piuttosto ripidi e pressopiu pedonali. Tutte le proprietà oggetto del pignoramento si trovano nel centro storico e mostrano i caratteri tipici dell'architettura umbra.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nella zona, ovvero nella vicina Arrone, che dista poco più di un chilometro, sono presenti l'ufficio postale e comunale, un istituto comprensivo (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di I grado. Importanti centri limitrofi: Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** centro città

**Attrazioni paesaggistiche:** Arrone fa parte dei borghi umbri.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus pubblico collega la vicina Arrone a Terni

**Servizi offerti dalla zona:** minimarket (normale), ristorante (normale)

## 59. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'agenzia delle entrate non risultano contratti di affitto nè di comodato attualmente vigenti relativi all'immobile.

## 60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 60.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 60.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 60.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva; A favore di , Equitalia centro spa contro OMISSIS ; Derivante da: Ruolo (art 77 del DPR n. 602 del 1973); Importo ipoteca: € 286982,29; Importo capitale: € 143491,10 in data 28/01/2015 ai nn. 471/10915

- Ipoteca volontaria attiva 06/03/2019; A favore di , Banca delle Marche contro OMISSIS , OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di notaio Pasqualini Gian Luca ai nn. 55399/11530

#### 60.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 60.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

- Descrizione onere: pignoramento di immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Ter-  
ni in data 18/05/2015 ai nn. 1641;

- Descrizione onere: pignoramento di immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Ter-  
ni in data 29/05/2015 ai nn. 1726/2015;

### 60.3 Misure Penali

Nessuna.

### 61. 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 specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile si trova su uno dei vicoli del borgo di Casteldilago, con scale. L'accesso all'appartamento avviene tramite scale. All'interno non ci sono scale

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

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

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

**Avvertenze ulteriori:** E' in corso un'ipoteca legale per conto di Equitalia Centro, sede di Firenze

### 62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita .

### 63. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1179/2002

Note tipo pratica: variazione di capacità ricettiva

NOTE: Al comune di Arrone è presente un'unica pratica, intestata alla soc. Ergon, di cui l'esecutato è il titolare, con la quale si autorizza l'ampliamento del numero di posti letto dell'attività ricettiva extralberghiera di Case ed Appartamenti per Vacanza, denominata La Meridiana. Si richiama precedente autorizzazione n.9 del 13/11/2000.

#### 63.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Al comune di Arrone è presente un'unica pratica, intestata alla soc. Ergon, di cui l'esecutato è il titolare, con la quale si autorizza l'ampliamento del numero di posti letto dell'attività ricettiva extralberghiera di Case ed Appartamenti per Vacanza, denominata La Meridiana. Si richiama precedente autorizzazione n.9 del 13/11/2000.

**63.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n.2 e n. 3 del 03/02/2014: adozione nuovo PRG Parte Operativa
Zona omogenea:	A - centro storico
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****Note sulla conformità:**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **corpo 8A**

L'appartamento si trova al piano secondo di un fabbricato in pietra di epoca antica, perfettamente inserito nel borgo di Casteldilago. Per raggiungere la porta di ingresso, è possibile percorrere i vicoli del borgo e salire qualche scalino. Per arrivare al livello dell'appartamento, occorre salire diverse scale interne. Entrando ci si trova nel soggiorno con mini angolo cottura e camino in mattoni, e di qui, scendendo due scalini, è possibile accedere al bagno ed alla camera. Nel soggiorno è presente anche un soppalco, realizzato in ferro e legno. Il pavimento è in cotto moderno, le pareti sono intonacate in tutte le stanze, il soffitto è a falda inclinata e realizzato con travi ed assi di legno. Gli infissi della camera e del soggiorno, due per ciascuna stanza, sono in legno con doppio vetro e scuretti interni. Il bagno ha un vasistas sul soffitto. Nel soggiorno è presente una porta finestra, tramite la quale si accede ad un balconcino trinagolare posto sopra all'ingresso. Altre due finestre con le stesse caratteristiche di quelle summenzionate sono presenti sul soppalco. In tal modo, l'appartamento risulta luminoso. La porta di ingresso è in legno a doppia battuta con vetri nella parte superiore. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e impianto elettrico.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: fa parte di immobili del centro storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 40 di via dello sprotello; ha un'altezza interna di circa: 3 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in buono stato di manutenzione. Mostra le caratteristiche tipiche dell'architettura umbra, con uso di pietra a faccia vista esterna e legno sul soffitto. Gli infissi sono in legno, con scuri interni. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico è stato rinnovato durante la ristrutturazione

#### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                      tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni                      tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Pavim. Interna                      materiale: **cotto** condizioni: **buone**

Portone di ingresso              tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Scale                                      posizione: **a rampa unica** rivestimento: **cotto** condizioni: **buone**  
- Note: Scale esterne.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo. Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
civile abitazione	sup reale netta	50,00	1,00	50,00

**50,00**

**50,00**

#### 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: I-2015

Zona: Terni

Tipologia: civile abitazione

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

---

## 6 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 64. Criterio di stima:

Per la stima del lotto si tiene conto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate riferita al primo trimestre del 2015, della posizione dell'immobile e delle sue condizioni.

Al prezzo così valutato vengono sottratti eventuali oneri necessari per regolarizzare la situazione autorizzativa sia presso il Comune che presso l'Agenzia delle Entrate. Viene inoltre applicata una ulteriore riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita ed un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita del solo 50% della proprietà.

### 64. Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Per la stima si è tenuto di quanto previsto nel primo semestre del 2015 dall'agenzia delle entrate. Si è preso un valore prossimo al massimo data la recente ristrutturazione dell'unità immobiliare, ma non il massimo per la difficile accessibilità e la presenza di diversi livelli interni.

### 64. Valutazione corpi:

#### corpo 8A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo.

Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015. E' stato preso un valore medio per la scomodità dell'appartamento

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
civile abitazione	50,00	€ 1.000,00	€ 50.000,00
Valore corpo			€ 50.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
corpo 8A	Abitazione di tipo economico [A3]	50,00	€ 50.000,00	€ 25.000,00

**64. 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% )	€ 1.031,25
Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 6.250,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 823,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il singolo corpo risulta difficilmente divisibile	

**64. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 16.895,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 16.895,75

## Lotto: 9

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

### 65 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: corpo 9A.**

**residenziale sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Via della Chiesa n.1**

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

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza:OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , sezione censuaria Arrone, foglio 8, particella 102, qualità seminativo , classe 3, superficie catastale 03 are 20 ca, reddito dominicale: € 0,91, reddito agrario: € 0,74

Derivante da: Compravendita del 12/07/2002 - Rogante Pasqualini Gian Luca Repertorio 25088 Trascrizione n.5350.1/2002

Confini: Il terreno è confinato tra le mura di un palazzo storico e un muro in pietra alto circa 2,5 metri, dove è presente una porta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Casteldilago è un paesino arroccato, frazione del vicino Comune di Arrone. Tutto il paese, edificato in pietra, si adagia in cima alla montagna, ed è attraversato da vicoli piuttosto ripidi e pressopiedi pedonali. Tutte le proprietà oggetto del pignoramento si trovano nel centro storico e mostrano i caratteri tipici dell'architettura umbra.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nella zona, ovvero nella vicina Arrone, che dista poco più di un chilometro, sono presenti l'ufficio postale e comunale, un istituto comprensivo (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di I grado. Importanti centri limitrofi: Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** centro città

**Attrazioni paesaggistiche:** Arrone fa parte dei borghi umbri.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus pubblico collega la vicina Arrone a Terni

**Servizi offerti dalla zona:** minimarket (normale), ristorante (normale)

## 67. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'agenzia delle entrate non risultano contratti di affitto nè di comodato attualmente vigenti relativi all'immobile.

## 68. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 68.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 68.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 68.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

#### 68.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 68.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

- Descrizione onere: pignoramento di immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Ter-  
ni in data 18/05/2015 ai nn. 1641;

### 68.3 Misure Penali

Nessuna.

**69. 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 specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** il terreno si trova su uno dei vicoli del borgo di Casteldilago, con scale.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**70. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, nato a OMISIS il OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/07/2002** . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Alcini a in data 05/03/1979 ai nn. 39380.

Note: Il bene è passato al sig. OMISSIS in forza di una voltura.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, nato ad Arrone il 26/05/1961 dal 12/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Pasqualini Gian Luca in data 12/02/2007 ai nn. 25088.

**71. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 33/2005

Intestazione: Coop Ergon 92 a r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione di un fabbricato residenziale per la realizzazione di appartamenti per vacanza e sistemazione del verde privato (Fg 8 part 102 e 119)

**71.1 Conformità edilizia:**

**residenziale**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**71.2 Conformità urbanistica:****residenziale**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n.2 e n. 3 del 03/02/2014: adozione nuovo PRG Parte Operativa
Zona omogenea:	A - centro storico
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****Note sulla conformità:**

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **corpo 9A**

Il terreno si trova per tre lati in adiacenza ad un palazzo storico del borgo di Casteldilago. E' parzialmente a verde e parzialmente pavimentato. Sono presenti varie specie arboree. E' raggiungibile dai vicoli del borgo, ed è delimitato, sul quarto lato, da un muro in pietra su cui è aperta una porta in legno.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **320,00**

il terreno risulta di forma pentagonale non regolare ed orografia piana

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

Colture erbacee in parte del terreno c'è l'erba ed in parte un pavimento in pietra

Colture arboree sono presenti alcuni alberi

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è un grazioso giardino interno alle mura della città, in adiacen-

za a dei palazzi, delimitato su tutti i lati da palazzi o muri di cinta

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scu- retti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accesso- ri: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Scale esterne.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione del terreno ed il suo stato conservativo. Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015 ed applicato un fattore del 15% relativo ai giardini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	320,00	1,00	320,00
		<b>320,00</b>		<b>320,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2015

Zona: Terni

Tipologia: civile abitazione

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

**7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****72. Criterio di stima:**

Per la stima del lotto si tiene conto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate riferita al primo trimestre del 2015 e della posizione del terreno.

Al prezzo così valutato vengono sottratti eventuali oneri necessari per regolarizzare la situazione autorizzativa sia presso il Comune che presso l'Agenzia delle Entrate. Viene inoltre applicata una ulteriore riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita ed un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita del solo 50% della proprietà.

**72. Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Per la stima si è tenuto di quanto previsto nel primo semestre del 2015 dall'agenzia delle entrate. Si è preso un valore prossimo al massimo per la rarità di giardini all'interno delle mura cittadine.

**72. Valutazione corpi:****corpo 9A. residenziale**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Per il calcolo della consistenza è stata considerata la posizione del terreno.

Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015 ed applicato un indice del 15% rispetto al costo intero, in quanto assimilabile a giardino.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	320,00	€ 165,00	€ 52.800,00
Valore corpo			€ 50.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
corpo 9A	residenziale	320,00	€ 50.000,00	€ 25.000,00

**72. 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%)

€ 1.031,25

Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù

€ 6.250,00



del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 294,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il singolo corpo risulta difficilmente divisibile	
<b>72. Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 17.424,75</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 17.424,75</b>

## **Lotto: 10**

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

### **73 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: corpo 10A.**

**sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Via della Chiesa n.1**

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

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza:OMISSISLoc. Casteldilago - Arrone (TR) - Stato Civile: OMISSIS

- Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , sezione censuaria Arrone, foglio 8, particella 103, qualità fabb rurale, superficie catastale 00 are 57 ca

Derivante da: Compravendita del 12/07/2002 - Rogante Pasqualini Gian Luca Repertorio 25088 Trascrizione n.5350.1/2002

Confini: Il terreno è confinato tra le mura di un palazzo storico e la via

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Casteldilago è un paesino arroccato, frazione del vicino Comune di Arrone. Tutto il paese, edificato in pietra, si adagia in cima alla montagna, ed è attraversato da vicoli piuttosto ripidi e pressopiu pedonali. Tutte le proprietà oggetto del pignoramento si trovano nel centro storico e mostrano i caratteri tipici dell'architettura umbra.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nella zona, ovvero nella vicina Arrone, che dista poco più di un chilometro, sono presenti l'ufficio postale e comunale, un istituto comprensivo (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di I grado. Importanti centri limitrofi: Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** centro città

**Attrazioni paesaggistiche:** Arrone fa parte dei borghi umbri.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus pubblico collega la vicina Arrone a Terni

**Servizi offerti dalla zona:** minimarket (normale), ristorante (normale)

## 75.STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'agenzia delle entrate non risultano contratti di affitto né di comodato attualmente vigenti relativi all'immobile.

## 76.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 76.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 76.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 76.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

#### 76.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 76.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

- Descrizione onere: pignoramento di immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Ter-  
ni in data 18/05/2015 ai nn. 1641;

### 76.3 Misure Penali

Nessuna.

**77. 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 specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** il terreno si trova su uno dei vicoli del borgo di Casteldilago, di difficile accesso per disabili.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**78. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, Nato a OMISSIS il OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/07/2002** . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Alcini a in data 05/03/1979 ai nn. 39380.

Note: Il bene è passato al sig. OMISSIS in forza di una voltura.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, nato ad Arrone il 26/05/1961 dal 12/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Pasqualini Gian Luca in data 12/02/2007 ai nn. 25088.

**79. PRATICHE EDILIZIE:**

**79.1 Conformità edilizia:**

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Non esistono in Comune di Arrone pratiche relative a questo terreno

**79.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n.2 e n. 3 del 03/02/2014: adozione nuovo PRG Parte Operativa
Zona omogenea:	A - centro storico
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**

**Note sulla conformità:**

Descrizione: di cui al punto **corpo 10A**

Il terreno si trova per due lati in adiacenza ad un palazzo storico del borgo di Casteldilago e per il terzo confina con la strada. E' totalmente cementato.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

il terreno risulta di forma trinagolare ed orografia parte piano e parte con dislivello

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

Sistemazioni agrarie nessuna, è tutto cementatao

Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: trattasi di un piccolo scoperto senza alcun pregio, in aderenza ad un palazzo. Potrebbe essere usato come parcheggio per un'auto

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scu- retti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accesso- ri: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Scale esterne.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione del terreno ed il suo stato conservativo. Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015 ed applicato un fattore del 15% relativo ai giardini e corti scoperte.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	57,00	1,00	57,00
		<b>57,00</b>		<b>57,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2015

Zona: Terni

Tipologia: civile abitazione

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****80. Criterio di stima:**

Per la stima del lotto si tiene conto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate riferita al primo trimestre del 2015 e della posizione del terreno.

Al prezzo così valutato vengono sottratti eventuali oneri necessari per regolarizzare la situazione autorizzativa sia presso il Comune che presso l'Agenzia delle Entrate. Viene inoltre applicata una ulteriore riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita ed un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita del solo 50% della proprietà.

**80. Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Per la stima si è tenuto di quanto previsto nel primo semestre del 2015 dall'agenzia delle entrate. .

**80. Valutazione corpi:****corpo 10A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Per il calcolo della consistenza è stata considerata la posizione del terreno.

Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015 ed applicato un indice del 15% rispetto al costo intero, in quanto assimilabile a giardino o corte scoperta.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	57,00	€ 165,00	€ 9.405,00
Valore corpo			€ 9.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.700,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
corpo 10A		57,00	€ 9.400,00	€ 4.700,00

**80. 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% )	€ 1.031,25
Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 1.175,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 294,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il singolo corpo risulta difficilmente divisibile	
<b>80. Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>2.199,75</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>2.199,75</b>

Data generazione:  
28-01-2016

L'Esperto alla stima  
**Ing. Laura Guerrieri**



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

promossa da: **RICCARDO BORDACCHINI**

contro: **Angelo Francucci**

N° Gen. Rep. **119/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Stefano Sciannameo**

**INTEGRAZIONE AL**  
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10**

**Esperto alla stima:** Ing. Laura Guerrieri  
**Codice fiscale:** GRRLRA80P45F844F  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Piazza Trento 6 - 05035 Narni  
**Telefono:**  
**Fax:**  
**Email:** lauraguerrieri@hotmail.com  
**Pec:** laura.guerrieri@ingpec.eu



In risposta a quanto segnalato dal custode, avv. Stefano Sciannameo, è stato effettuato un nuovo sopralluogo, per verificare gli impianti a servizio degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Tale controllo non era stato effettuato durante il primo accesso, in quanto in quella sede era stato impossibile visionare la centrale termica.

Durante il nuovo sopralluogo è stato constatato che i lotti 2, 3, 5, 6, 7 ed 8, ovvero gli appartamenti, sono forniti tutti di un proprio ed autonomo quadro elettrico, tramite il quale è possibile interrompere o ripristinare l'erogazione dell'energia elettrica. Sono altresì forniti di un rubinetto generale, che interrompe o ripristina l'erogazione dell'acqua. Inoltre, ciascun appartamento è dotato di valvola di zona per consentire un'autonoma gestione del riscaldamento.

Le utenze sopra richiamate, in virtù della natura delle abitazioni, adibite a casa vacanza con un'unica proprietà, risultano centralizzate. La centrale termica è situata in un locale di altra proprietà; i contatori dell'acqua e dell'energia elettrica sono alloggiati in vani-contatori, incassati su immobili di altra proprietà.

## **INTERVENTO**

Per rendere completamente autonomi i lotti, è necessario dotarli di propri contatori e propria caldaia, facendo dei nuovi allacci. Tale intervento è effettuato in parte dal Gestore delle utenze ed in parte dal proprietario, come descritto di seguito in maggiore dettaglio. Preciso che il lotto 2 è posto al piano inferiore al lotto 3 e che gli altri 4 lotti sono incolonnati uno sopra l'altro, formando di fatto due palazzetti, anche se gli ingressi alle singole unità immobiliari sono in vie differenti, per sfruttare la naturale orografia del paese di Casteldilago.

I lavori da svolgere sono i seguenti. Occorre rimuovere il manto stradale dal punto di allaccio ad ogni palazzetto (circa 10 metri di distanza); al di sotto del manto stradale, disporre corrugati, fili elettrici e tubazioni, ed infine ripristinare la strada nel suo stato originale. Questo lavoro è effettuato dal Gestore. Poi ogni appartamento va provvisto di propri contatori di acqua e gas, i quali devono essere alloggiati all'interno di vani-contatori, nella muratura di proprietà, con accesso esterno; il contatore dell'Enel invece può essere alloggiato all'interno dell'unità immobiliare, come anche la caldaia autonoma. Infine, il contatore del gas deve essere collegato agli appartamenti con dei tubi di rame, che salgono, esternamente alla facciata.



## COSTI

In virtù del fatto che il comune di Arrone, di cui Casteldilago è frazione, risulta all'interno del cratere dell'ultimo sisma del 2016, i nuovi allacci alle utenze sono completamente gratuiti per i proprietari, fino ad agosto 2019: le spese, fatturate dal Gestore che esegue i lavori, vengono inviate a Cassa Depositi e Prestiti, che provvede ad estinguerle. Potranno godere di questa agevolazione gli eventuali aggiudicatari dei singoli lotti, che acquistino il lotto e ne chiedano il nuovo allaccio entro la scadenza dell'agevolazione. Potranno altresì godere dell'agevolazione anche prima dell'alienazione dei lotti il creditore precedente ovvero il custode per conto dell'esecutato. L'allaccio alla rete di luce, gas ed energia elettrica, che può realizzarsi anche indipendentemente dalla successiva esecuzione dei lavori all'interno delle unità immobiliari, valorizzerebbe i lotti, rendendone più semplice l'alienazione.

Per il resto dei lavori (lavori edili interni, realizzazione dei vani contatore, acquisto della caldaia e relativo allaccio, collegamento con tubi di rame, eventuali imprevisti), si stima un costo di 4'000€ iva inclusa per ciascuna delle sei unità immobiliari. Tale somma deve essere detratta dal prezzo d'asta di ciascun lotto.

Laura Guerrieri







E=25000

1 Particella: 119

Comune: ARNONE  
Foglio: B  
Richiedente: GUERRIERI LAURA

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

24-Nov-2015 12:14:  
Prot. n. TR0076370/ N



MODULARIO  
a.r. n. 467

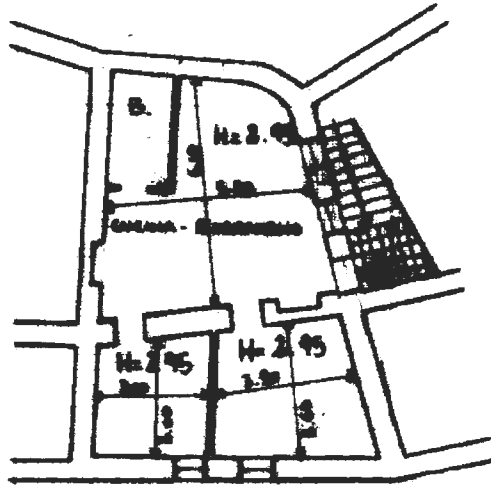


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arrone via dello Sportello civ. ....



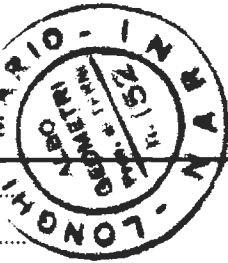
P. Terra

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

SOSTITUZIONE NELLA PLAN. FOGLIO B n. 119 sub 2/P



Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal .....  
(Titolo, cognome e nome)  
Geom. LONZI MARIO

RESERVATO ALL'UFFICIO

Ultima Planimetria in atti  
Identificativi catastali  
Data presentazione: 25/09/2001 - Data: 10/11/2015 - n. TR0073029 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI  
Tot. schede: 11 Formato di atti: A4(20x297) - Formato di scala: 1:1  
data 21-09-01 Firma Geom. Mario Lonzi

iscritto all'albo dei ..... GEOMETRI  
della provincia di TERNI  
data 21-09-01 Firma Geom. Mario Lonzi

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2015 - Comune di ARNONE(A439) - < Foglio: 8 Particella: 119 - Subaltermo 7 >  
VIA DELLO SPORTELLO n. 40 piano: T;  
Catasto - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - M.V.

MODULARIO  
a.r.n. 487

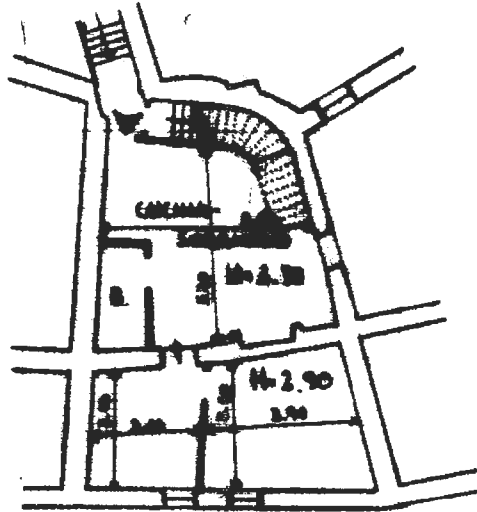


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CI)



Planimetria di u.i.u. in Comune di Arrone via della Spartella civ. ....



P. Primo

ORIENTAMENTO



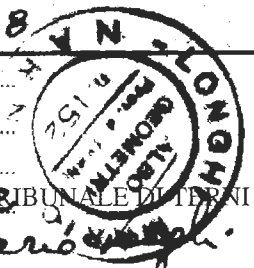
SCALA DI 1:20

**VARIAZIONE DEL FOGLIO 8 n. 119 sub 4  
ASSUNTE IL NUOVO IDENTIFICATIVO FOGLIO 8 n. 119 sub 8**

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilato da: Geom. LONGHI MARIO  
(Titolo, cognome e nome)

iscritto all'albo dei GEOMETRI



RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2015 - Comune di ARNONE(A.439) - < Foglio: 8 Particella: 119 - Subalterno 8 >  
VIA DELLO SPORTELLO n. 40 piano: 1;

Ultima Planimetria in atti  
Identificativi catastali

Data presentazione: 25/09/2001 - Data: 10/11/2015 - n. TR0073030 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI  
Tot. schede: 119 sub 8 della provincia di TERNI  
data 27.09.01 Fatta di scala: 1:1 Firma Geom. Mario Longhi

MODULINO  
a.r.f. n. 487

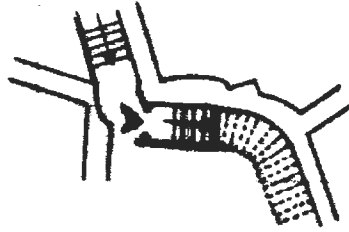


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

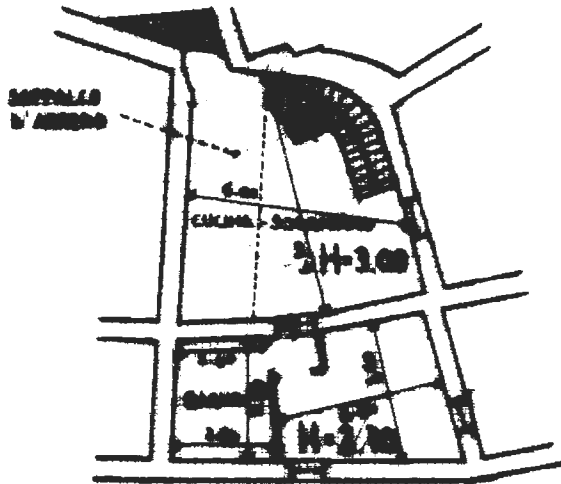
MOD. 200

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arrone via dello Sportello CIV.....



P. Primo



P. Secondo

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:50

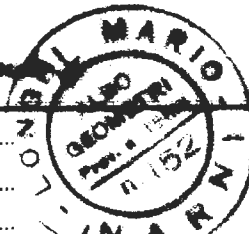
RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2015 - Comune di ARNONE(A439) - < Foglio: 8 Particella: 119 - Subalterno 9 >  
VIA DELLO SPORTELLO n. 40 piano: 1-2;  
Note: Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

IMMAGINE DEL PIANO B n° 419 sub. 5 con le n° 419 sub. 1  
AL CANTO SUD-OCCIDENTALE DELLA B n° 419 sub. 3

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal .....  
(Titolo, cognome e nome)  
Geom. LONENI MARIO



Ultima Planimetria in atti  
Identificativi catastali  
Data presentazione: 25/09/2001 = Data: 10/11/2015  
Tot. schede: 1 (di cui n. di acc. 4(215x296))

Iscritto all'albo dei GEOMETRI  
della provincia di TERNI Richiedente TRIBUNALE DI TERNI  
data 22-09-01 Firma Geom. Mario Loneni

MODULARIO  
a.r.f. n. 487

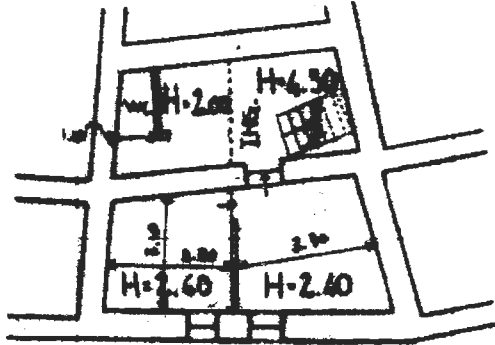


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

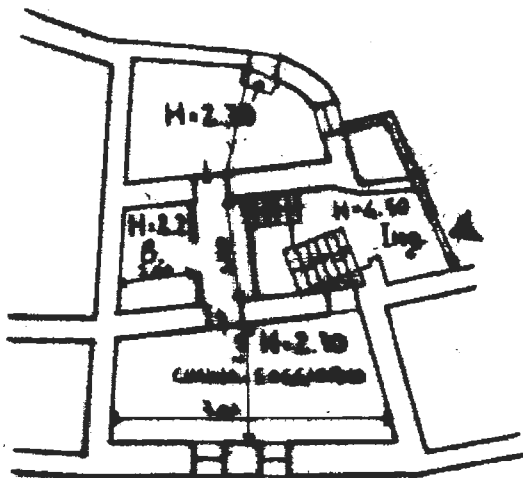
MOD. 8M

LIRE  
200  
civ. ~~101~~

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arrone via dello Sportello



P. Seminterrato 2



P. Seminterrato 1

SOSTITUZIONE del foglio 8 n° 49 sub 2/p.



SCALA DI 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2015 - Comune di ARNONE(A439) - < Foglio: 8 Particella: 119 - Subalterno 6 >  
VIA DELLO SPORTELLO n. 39 piano: SI;  
Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

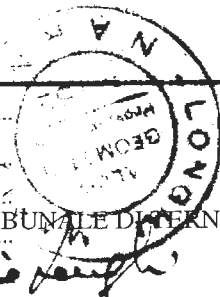
Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata da/  
(Titolo, cognome e nome)  
Geom. LONGHI MARIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima Planimetria in atti  
Identificativi catastali  
Data presentazione: 25/09/2001 - Data: 10/11/2015  
Tot. schede: 119 - Formato di archiviazione: A4(21x296) - Formato di stampa: A4(21x296) - Data: 22-09-01 - Firma: Geom. Mario Longhi

iscritto all'albo dei GEOMETRI  
della provincia di TERNI Richiedente TRIBUNALE DI TERNI  
n. 152  
data 22-09-01 Firma Geom. Mario Longhi





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

Dichiarazione protocollo n. TR0037563 del 10/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arrone

Via Dello Sportello

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 114

Subalterno: 2

Compilata da:  
Sebastiani Simone

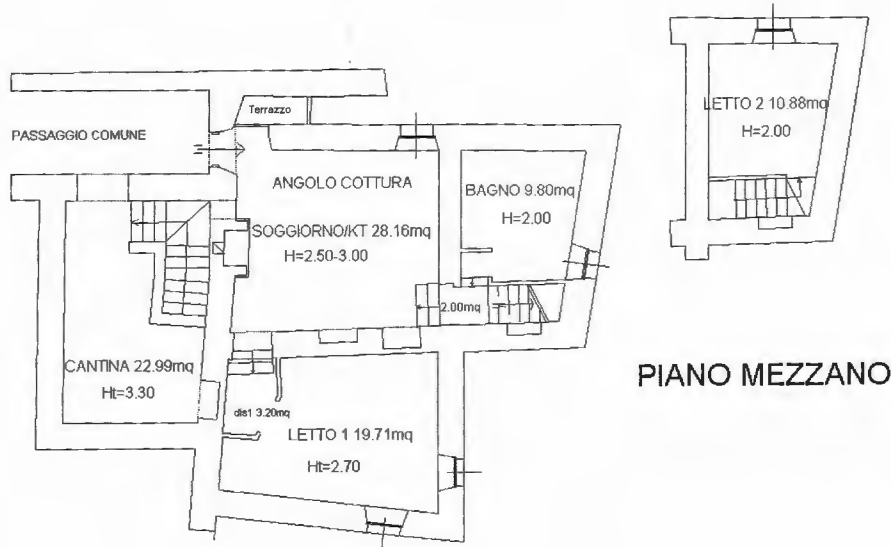
Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Terni

N. 1000

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO 1°

PIANO MEZZANO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2015 - Comune di ARNONE(A439) - < Foglio: 8 Particella: 114 - Subalterno 2 >  
VIA DELLO SPORTELLO SNC piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0037563 del 10/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arrone

Via Dello Sportello

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 8  
Particella: 114  
Subalterno: 6

Compilata da:  
Sebastiani Simone

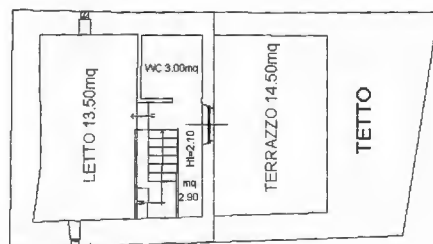
Isoritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Terni

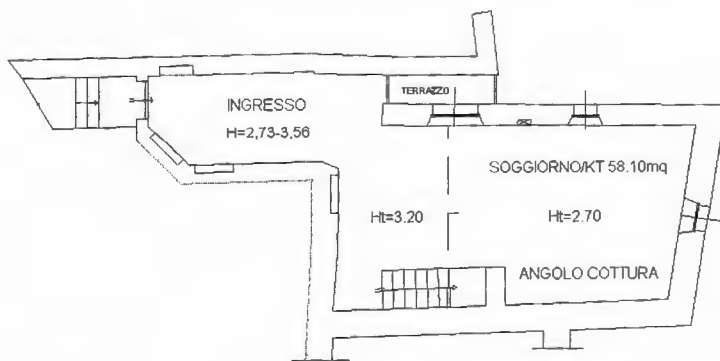
N. 1000

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO 3°



PIANO 2°



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2015 - Comune di ARNONE(A439) - < Foglio: 8 Particella: 114 - Subalterno 6 >  
VIA DELLO SPORTELLO SNC piano: 2-3;

Ultima Planimetria in atti

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 344



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 632)

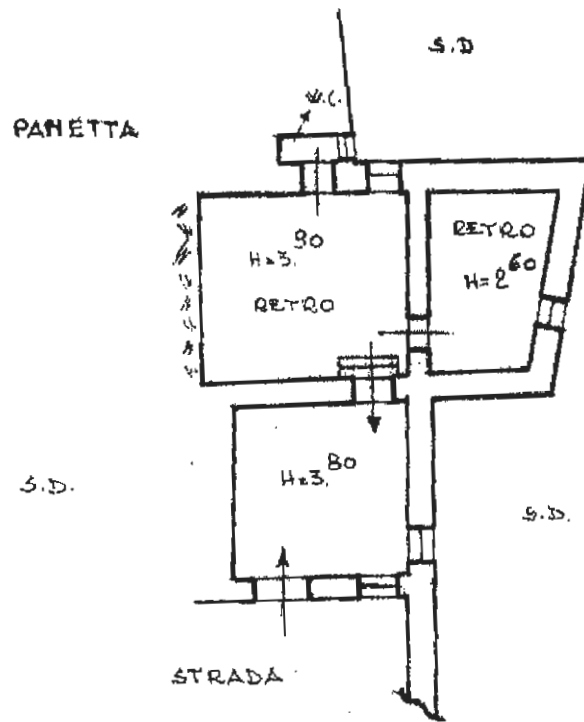
Lire  
30

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARRONE Via DELLA CHIESA n. 2

Ditta COSTANZI ROBERTO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

P. TERREHO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

*8 m. 1/2 m. 1/2*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

*5130*

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Compilata dal GEOMETRA

ROSSINI LANFRANCO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TERNI

DATA 9-11-1981

Firma: *P. Terrehò*



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 7756389

Comune ARNONE

Ditta "Vassallo Rosato"

Via dello sportello (castelluccio)

in Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

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

COMUNE

di ARNONE

Talloncino di riscontro

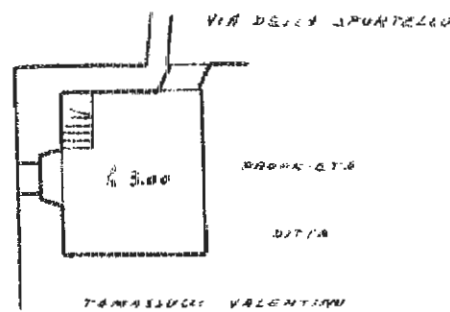
DELLA

SCHEDA NUMERO

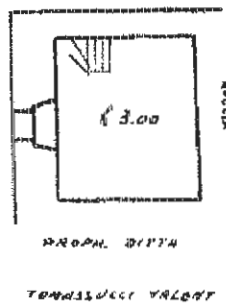
7756389

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante nella planimetria (riproduttrice in scala immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

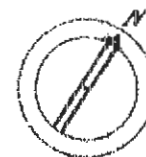
2.7.



1.ª Sottoscr.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200.

Compilata da.

GEOM. FERNANDO LAUSI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di TERNI

Data 25 giugno 1944 Firma. geom. Fernando Lausi

Carta dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2015 - Comune di ARNONE(A439) - < Foglio: 8 Particella: 117 - Subalterno 2 >  
VI DELLO SPORTELLO n. 14 piano: SI;

LOTTO 2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista dell'ingresso





Vista del soggiorno



Vista del soggiorno



Vista di una camera da letto





Vista del bagno



Vista della seconda camera



Vista del terrazzino

LOTTO 3 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista dell'ingresso



Vista dell'ingresso – soggiorno





Vista del soggiorno –scale per salire alla camera



Vista della camera da letto



Vista del bagno





Vista del terrazzo posto al piano superiore

LOTTO 4 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista dell'ingresso



Vista del primo vano



Vista del secondo vano con scale

LOTTO 5 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista della facciata esterna







Viste dell'ingresso, con particolare del portone



Vista del soggiorno







Viste del soggiorno, con particolare del camino



Vista di una camera da letto



Vista del bagno



Vista della seconda camera



LOTTO 6 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista dell'ingresso esterno





Viste dell'ingresso (interno)





Vista del soggiorno con angolo cottura



Vista del soggiorno,



Vista di una camera da letto



Vista del bagno



Vista della seconda camera da letto



LOTTO 7 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista della facciata esterna



Vista dell'ingresso esterno







Viste del soggiorno con angolo cottura e particolare del camino



Vista del soggiorno verso la zona notte



Vista di una camera da letto



Vista del bagno



Vista della seconda camera da letto



LOTTO 8 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista della facciata esterna



Vista dell'ingresso esterno









Viste del soggiorno con angolo cottura e particolare del camino



Vista del soppalco in soggiorno





Viste della camera da letto





Vista del bagno

LOTTO 9 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Viste del lotto dall'alto





Vista della porta di ingresso e del muro di recinzione

LOTTO 10 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

