

---

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

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

contro: ... **omissis** ...

N° Gen. Rep. **316/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Pierluigi Natali**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti 001 002**

Esperto alla stima: **Ing. Maurizio Commissari**  
Codice fiscale: CMMMRZ51R31L117E  
Partita IVA: 00354430555  
Studio in: Via S. Vincenzo 12 - 05100 Terni  
Telefono: 335.80.75.098  
Fax: -  
Email: [ingcommissari@gmail.com](mailto:ingcommissari@gmail.com)  
Pec: [maurizio.commissari@ingpec.eu](mailto:maurizio.commissari@ingpec.eu)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Irma Bandiera 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** COMUNE DI TERNI proprietà per 1/1 dell'area, ... omissis ... proprietà superficaria per 1/2, ... omissis ... proprietà superficaria per 1/2, foglio 138, particella 281, subalterno 12, indirizzo Via Irma Bandiera 28, piano 4°, comune Terni, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 106 mq, rendita € 666,23 €

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Categoria:** Rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** COMUNE DI TERNI proprietà per 1/1 dell'area, ... omissis ... proprietà superficaria per 1/2, ... omissis ... proprietà superficaria per 1/2, foglio 138, particella 281, subalterno 39, indirizzo Via Irma Bandiera 28, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, superficie 19 mq, rendita € 35,33 €

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Irma Bandiera 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** Via Irma Bandiera 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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



**Lotto:** 002

**Corpo:** B

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Irma Bandiera 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, SIENA MORTGAGES 07-5 SPA

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, SIENA MORTGAGES 07-5 SPA

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Irma Bandiera 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotti:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** ... omissis ..., ... omissis ...

**Lotti:** 002

**Corpo:** B

**Comproprietari:** ... omissis ..., ... omissis ...

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Irma Bandiera 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Irma Bandiera 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:**

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:**

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Irma Bandiera 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 99'000,00

**Prezzo da occupato:** € 74'250,00

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:** € 15'200,00

**Prezzo da occupato:** € 11'400,00



Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione **Terni**  
Via Irma Bandiera 28

## Lotto: 001

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Terni, Via Irma Bandiera 28

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

**1000/1000** di ... omissis ... - **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: ... omissis ...

Eventuali comproprietari:

... omissis ... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

... omissis ... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

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

Intestazione: COMUNE DI TERNI proprietà per 1/1 dell'area, ... omissis ... proprietà superficaria per 1/2, ... omissis ... proprietà superficaria per 1/2, foglio 138, particella 281, subalterno 12, indirizzo Via Irma Bandiera 28, piano 4°, comune Terni, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 106 mq, rendita € 666,23 €

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Appartamento di abitazione civile sito al piano quarto di un palazzo

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole 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 centri limitrofi: nessuno.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.



**Principali collegamenti pubblici:** linea autobus 100 m  
**Servizi offerti dalla zona:** centro commerciale (buona)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ... omissis ... e ... omissis ..., in qualità di proprietari dell'immobile

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro ... omissis ... e ... omissis ...; A rogito di Angelo Alcini in data 14/10/1996 ai nn. REP. 95638; Registrato a Terni; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/10/1996 ai nn. 8881/1123

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro ... omissis ... e ... omissis ...; A rogito di Angelo Alcini in data 14/10/1996 ai nn. REP. 95638; Registrato a Terni; Iscritto/trascritto a Terni in data 23/11/1996 ai nn. 9712/1257 (a rettifica dell'ipoteca precedente)

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro ... omissis ... e ... omissis ...; A rogito di Sbrolli Fulvio in data 03/10/2006 ai nn. 158375; Registrato a Terni; Iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2006 ai nn. 12850/2845

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione del 24/10/2014 ai nn. 9008/7049 a favore di SIENA MORTGAGES 07-5 SPA contro ... omissis ... e ... omissis ...; Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili - ufficiale giudiziario Tribunale di Terni del 20/10/2014 ai nn. REP 3126/2014



- Trascrizione del 08/05/2015 ai nn. 3948/2934; Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili - ufficiale giudiziario Tribunale di Terni del 06/05/2015 ai nn. REP 1027

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 443,20 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 603,34 €.

**Millesimi di proprietà:** 32.74

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** ... omissis ... per 1/2 dal 18/07/1985 al 11/02/2009 . In forza di atto di donazione a rogito di Fulvio Sbrolli in data 11/02/2009 ai nn. 170487/32717 - registrato a Terni in data ai nn. - trascritto a Terni in data 18/02/2009 ai nn. 2038/1462.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: ... omissis ...

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/12/1979 al n. di prot. 29010



Abitabilità/agibilità in data 05/05/1984 al n. di prot. 26891

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))
Norme tecniche di attuazione:	art. 57
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Convenzione con il Comune di Terni in data 07/02/1980, REP. 22190, rogante Segretario generale del Comune di Terni, registrato a Terni il 12/03/1980 - n. 1101 - vol. 385
Obblighi derivanti:	Edificazione in diritto di superficie

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### Note sulla conformità:

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

Appartamento di abitazione posta al piano quarto con ascensore, costituito da ingresso-soggiorno, piccola cucina, tre camere da letto, due bagni e balcone.

### 1. Quota e tipologia del diritto



**1000/1000** di ... omissis ... - **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: ... omissis ...

Eventuali comproprietari:

... omissis ... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

... omissis ... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Superficie complessiva di circa mq **90,00**

E' posto al piano: quarto

L'edificio è stato costruito nel: 1981

ha un'altezza interna di circa: 2.70 m

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: immobile in buono stato

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Solai tipologia: **soletta in c.a. in opera** condizioni: **buone**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale netta	90,00	1,00	90,00
		<b>90,00</b>		<b>90,00</b>



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

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

La stima è finalizzata a determinare il più probabile valore dell'immobile oggetto di pignoramento. Per la valutazione si è usato il criterio sintetico-comparativo, basato cioè sulla comparazione tra unità immobiliari aventi caratteristiche simili e per zone con caratteristiche simili.

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

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Terni;

Listino immobiliare Camera di Commercio di Terni

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate di Terni – codice di zona C/21

### **8.3 Valutazione corpi:**



**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Residenziale	90,00	€ 1.100,00	€ 99.000,00
Valore corpo			€ 99.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 99.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.000,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	90,00	€ 99.000,00	€ 99.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 24.750,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>74.250,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>99.000,00</b>

**Lotto: 002****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: B.**

**Rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Terni, Via Irma Bandiera 28**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di ... omissis ... - **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: ... omissis ...

Eventuali comproprietari:

... omissis ... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

... omissis ... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: COMUNE DI TERNI proprietà per 1/1 dell'area, ... omissis ... proprietà superficiaria per 1/2, ... omissis ... proprietà superficiaria per 1/2, foglio 138, particella 281, subalterno 39, indirizzo Via Irma Bandiera 28, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, superficie 19 mq, rendita € 35,33 €

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**10 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Garage posto al piano interrato. Comodo accesso

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole 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 centri limitrofi: nessuno.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** linea utobus 100 m

**Servizi offerti dalla zona:** centro commerciale (buona)

**11 STATO DI POSSESSO:**

Occupato da ... omissis ... e ... omissis ... , in qualità di proprietario dell'immobile

**12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*12.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*



Nessuna.

12.1. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

12.1. *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

12.1. *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

12.2. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro ... omissis ... e ... omissis ...; A rogito di Angelo Alcini in data 14/10/1996 ai nn. REP. 95638; Registrato a Terni; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/10/1996 ai nn. 8881/1123

-Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro ... omissis ... e ... omissis ...; A rogito di Angelo Alcini in data 14/10/1996 ai nn. REP. 95638; Registrato a Terni; Iscritto/trascritto a Terni in data 23/11/1996 ai nn. 9712/1257 (a rettifica dell'ipoteca precedente)

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro... omissis ... e ... omissis ...; A rogito di Sbroli Fulvio in data 03/10/2006 ai nn. 158375; Registrato a Terni; Iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2006 ai nn. 12850/2845

12.2. *Pignoramenti:*

- Trascrizione del 24/10/2014 ai nn. 9008/7049 a favore di SIENA MORTGAGES 07-5 SPA contro ... omissis ... e ... omissis ...; Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili - ufficiale giudiziario Tribunale di Terni del 20/10/2014 ai nn. REP 3126/2014

- Trascrizione del 08/05/2015 ai nn. 3948/2934; Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili - ufficiale giudiziario Tribunale di Terni del 06/05/2015 ai nn. REP 1027

12.2. *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

12.2. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*



Nessuna.

### 12.3 Misure Penali

Nessuna.

### 13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 40,61 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 55,28 €.

**Millesimi di proprietà:** 3

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si

**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

### 14 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ... omissis ... per 1/2 dal 18/07/1985 al 11/02/2009 . In forza di atto di donazione a rogito di Fulvio Sbrolli in data 11/02/2009 ai nn. 170487/32717 - registrato a Terni in data ai nn. - trascritto a Terni in data 18/02/2009 ai nn. 2038/1462.

### 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: ... omissis ...

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/12/1979 al n. di prot. 29010

Abitabilità/agibilità in data 05/05/1984 al n. di prot. 26891

#### 15.1 Conformità edilizia:

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

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



**15.2 Conformità urbanistica:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))
Norme tecniche di attuazione:	art. 57
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Convenzione con il Comune di Terni in data 07/02/1980, REP. 22190, rogante Segretario generale del Comune di Terni, registrato a Terni il 12/03/1980 - n. 1101 - vol. 385
Obblighi derivanti:	Edificazione in diritto di superficie

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Note sulla conformità:**

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

Garage al piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di ... omissis ... - **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: ... omissis ...

Eventuali comproprietari:

... omissis ... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

... omissis ... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1981

ha un'altezza interna di circa: 3.30 m

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





Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Terni;

Listino immobiliare Camera di Commercio di Terni

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate di Terni – codice di zona C/21

## 16.Valutazione corpi:

### B. Rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Garage	19,00	€ 800,00	€ 15.200,00
Valore corpo			€ 15.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.200,00

### Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,00	€ 15.200,00	€ 15.200,00

## 16.Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 3.800,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

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

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

€ **11.400,00**

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

€ **15.200,00**

**Elenco allegati:**

1. **Visura catastale**
2. **Mappa catastale**
3. **Planimetrie catastali**
4. **Ispezioni ipotecarie sintetiche al 01-02-2016 e 05-02-2016**
5. **Estratto conto del Condominio**
6. **Documentazione fotografica**

Data generazione:  
05-02-2016

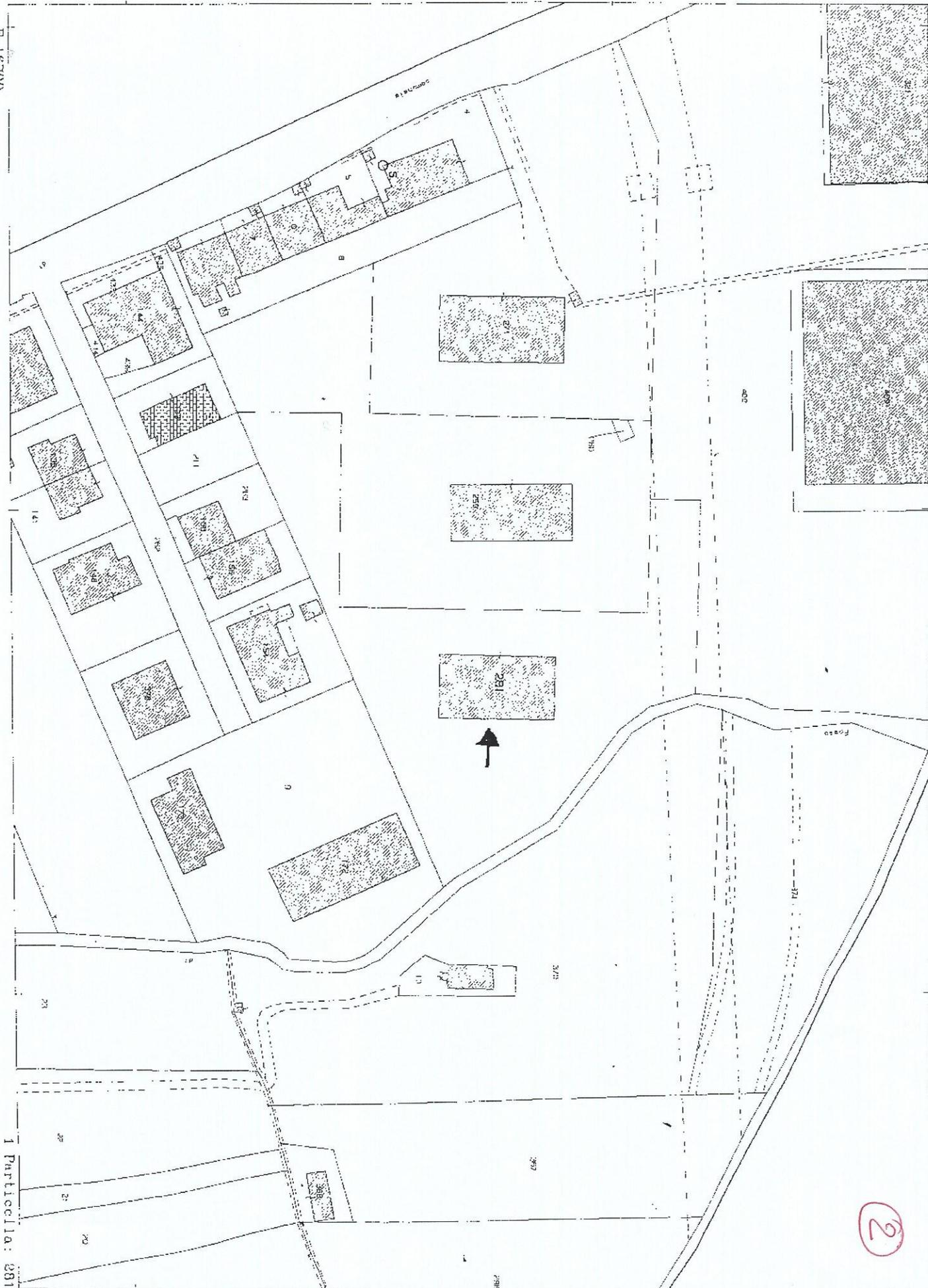
L'Esperto alla stima  
**Ing. Maurizio Commissari**





E-16700

Ufficio Provinciale di Termini - Territorio Servizi Catastrali - Direttore DOTI ING. AIELLO ANGELO ANTONIO



1 Particella: 501

Comune: TERMI  
Foglio: 136

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

21-Nov-2014 14:42  
Prot. n. T188599/2014

2

Vis. tel. (0.90 euro)

Firmato Da: COMISSARI MAURIZIO Ennesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3449cd395b343a126bca7c48bbd193af



MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 318



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

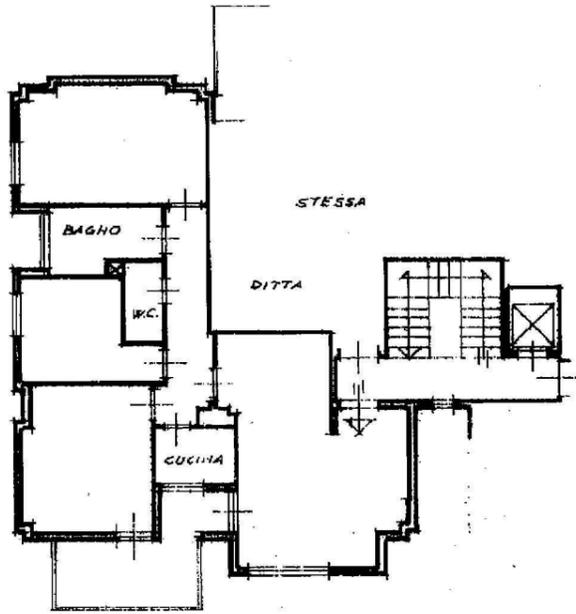
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via Cesure

Ditta MERCURI CARLO nato a Limbadi (cz) il 6.12.1935 in diritto di superficie

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

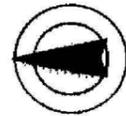
3

PIANO QUARTO H. 2,70



01676980

ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200

Fog. 138 p. 281 sub. 12

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Completata dal geometra  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Leonardo Erbetti

Iscritto all'Albo de i geometri

della Provincia di Terni

DATA 14 MAR 1985

Firma: Leonardo Erbetti



ati - Situazione al 09/12/2015 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 138 Particella: 281 - Subalterno 12 >  
ERA n. 28 piano: 4 interno: 12;

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

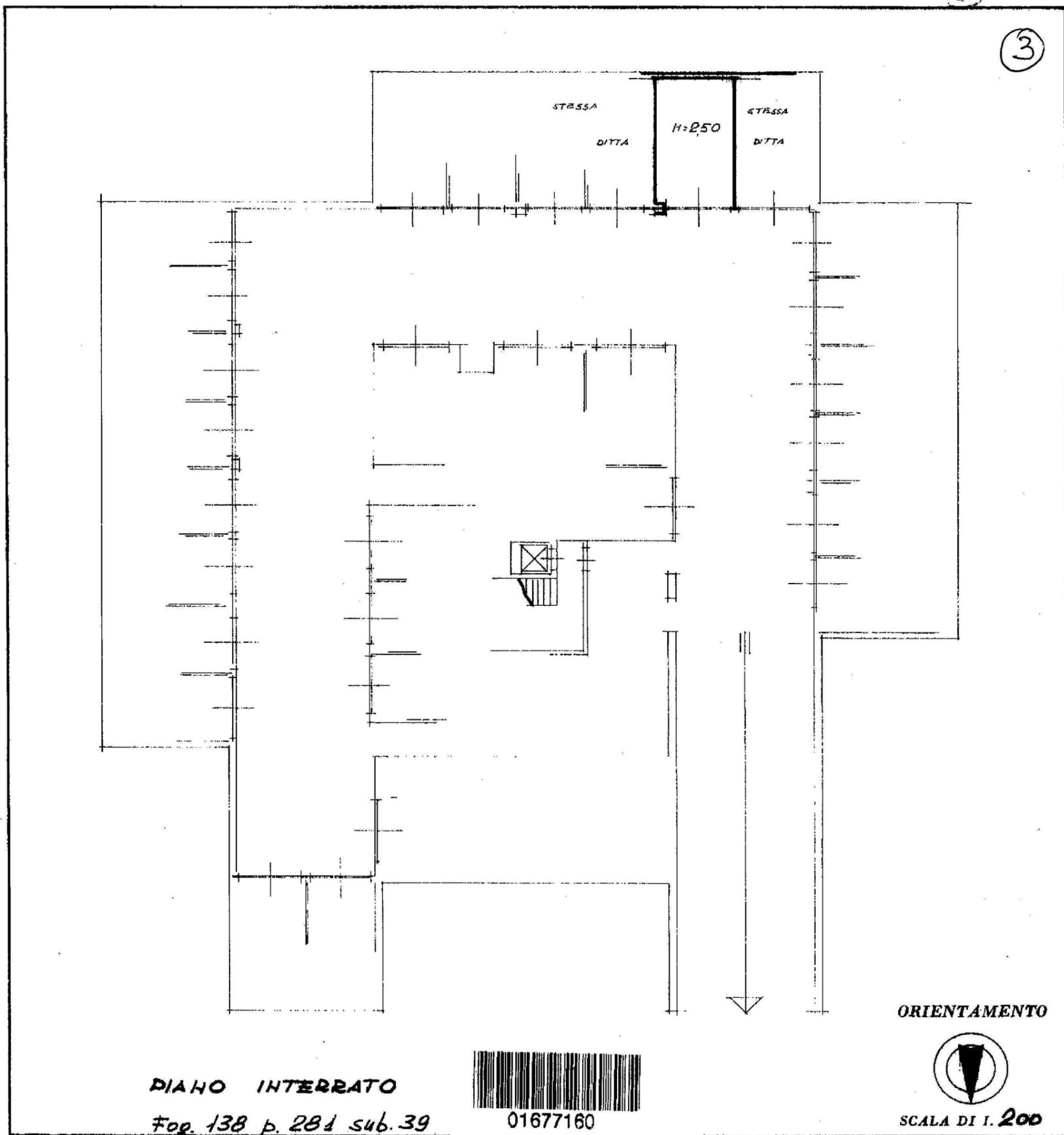
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via Cesure  
Ditta MERCURI CARLO nato a Limbadi (Cz) il 6.12.1935 in diritto di superficie  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



**DIAHO INTERRATO**  
Fog. 138 p. 281 sub. 39



ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Compilata dal geometra  
Leonardo Erbeti  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei 1 geometri  
della Provincia di TR  
DATA 14 MAR 1985  
Firma: Leonardo Erbeti

si - Situazione al 09/12/2015 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 138 Particella: 281 - Subalterno 39 >  
3RA piano: SI;

Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio  
Servizio di Pubblicità ImmobiliareData 01/02/2016 Ora 10:30:46  
Pag. 1 - Segue**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobileProtocollo di richiesta TR 6879 del 2016  
Ricevuta di cassa n. 963  
Ispezione n. TR 6880/3 del 2016  
Inizio ispezione 01/02/2016 10:30:27

Richiedente COMMISSARI

**Dati della richiesta**Immobile : Comune di TERNI (TR)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 138 - Particella 281 - Subalterno 12**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 29/01/2016

**Elenco immobili**

Comune di TERNI (TR) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 138 Particella 281 Subalterno 12

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

**Elenco sintetico delle formalità**

1. ISCRIZIONE del 28/10/1996 - Registro Particolare 1123 Registro Generale 8881  
Pubblico ufficiale ANGELO ALCINI Repertorio 95638 del 14/10/1996  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:
  1. Iscrizione n. 1257 del 23/11/1996  
\*\*\* NOTA ANNOTATA
  2. Annotazione n. 545 del 27/05/1997 (EROGAZIONE A SALDO)
2. ISCRIZIONE del 23/11/1996 - Registro Particolare 1257 Registro Generale 9712  
Pubblico ufficiale ANGELO ALCINI Repertorio 95638 del 14/10/1996  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Nota disponibile in formato immagine  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1123 del 1996  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 546 del 27/05/1997 (EROGAZIONE A SALDO)
3. ISCRIZIONE del 05/10/2006 - Registro Particolare 2845 Registro Generale 12850  
Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 158375 del 03/10/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico

Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 01/02/2016 Ora 10:30:46  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta TR 6879 del 2016  
Ricevuta di cassa n. 963  
Ispezione n. TR 6880/3 del 2016  
Inizio ispezione 01/02/2016 10:30:27

Richiedente COMMISSARI

- 
4. TRASCRIZIONE del 18/02/2009 - Registro Particolare 1462 Registro Generale 2038  
Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 170487/32717 del 11/02/2009  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  5. TRASCRIZIONE del 24/10/2014 - Registro Particolare 7049 Registro Generale 9008  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TERNI Repertorio 3126/2014 del 20/10/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  6. TRASCRIZIONE del 08/05/2015 - Registro Particolare 2934 Registro Generale 3948  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TERNI Repertorio 1027 del 06/05/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 05/02/2016 Ora 09:37:08  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta TR 8508 del 2016  
Ricevuta di cassa n. 1298  
Ispezione n. TR 8509/3 del 2016  
Inizio ispezione 05/02/2016 09:36:44

Richiedente COMMISSARI

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di TERNI (TR)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 138 - Particella 281 - Subalterno 39

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 04/02/2016

---

**Elenco immobili**

Comune di TERNI (TR) Catasto Fabbricati  
2. Sezione urbana - Foglio 138 Particella 281 Subalterno 39

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

---

**Elenco sintetico delle formalita**

1. ISCRIZIONE del 28/10/1996 - Registro Particolare 1123 Registro Generale 8881  
Pubblico ufficiale ANGELO ALCINI Repertorio 95638 del 14/10/1996  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:
  1. Iscrizione n. 1257 del 23/11/1996  
\*\*\* NOTA ANNOTATA
  2. Annotazione n. 545 del 27/05/1997 (EROGAZIONE A SALDO)
2. ISCRIZIONE del 23/11/1996 - Registro Particolare 1257 Registro Generale 9712  
Pubblico ufficiale ANGELO ALCINI Repertorio 95638 del 14/10/1996  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Nota disponibile in formato immagine  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1123 del 1996  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 546 del 27/05/1997 (EROGAZIONE A SALDO)
3. ISCRIZIONE del 05/10/2006 - Registro Particolare 2845 Registro Generale 12850  
Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 158375 del 03/10/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 05/02/2016 Ora 09:37:08  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta TR 8508 del 2016  
Ricevuta di cassa n. 1298  
Ispezione n. TR 8509/3 del 2016  
Inizio ispezione 05/02/2016 09:36:44

Richiedente COMMISSARI

- 
4. TRASCRIZIONE del 18/02/2009 - Registro Particolare 1462 Registro Generale 2038  
Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 170487/32717 del 11/02/2009  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  5. TRASCRIZIONE del 24/10/2014 - Registro Particolare 7049 Registro Generale 9008  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TERNI Repertorio 3126/2014 del 20/10/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  6. TRASCRIZIONE del 08/05/2015 - Registro Particolare 2934 Registro Generale 3948  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TERNI Repertorio 1027 del 06/05/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



Terni, 28.01.2016  
Egr. Sig.ra Rinaldi Cinzia  
Condominio Via Irma Bandiera 28  
05100 Terni

OGGETTO: Condominio Via Irma Bandiera 28 - SOLLECITO PAGAMENTO -

NON RISULTANO EFFETTUATI I VERSAMENTI RELATIVI A:

CONGUAGLIO al 31.12.2014 (a saldo)	€ 130,80
QUOTE ORDINARIE Gen/Dic 2015	€ 483,81
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>€ 614,61</b>

Nell'attesa dell'invio della chiusura dell'anno contabile vogliate cortesemente provvedere al saldo richiesto ENTRO 5 (cinque) giorni, al fine di poter far fronte alle scadenze correnti

Nel caso non provvediate entro il suddetto termine al Saldo richiesto, nell'interesse del Condominio, sarà avviata la procedura per adire le vie legali per il recupero del credito.

Qualora aveste provveduto alla data della presente al pagamento, Vogliate darne immediata comunicazione non avendo, al momento, questa Amministrazione, alcuna quietanza in merito.

NOTA:

Distinti saluti.

- QUOTA MESE GENNAIO 43.81 €  
- TUTTI GLI ALTRI MESI 40.00 €



6

