
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **173/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Silvia Serni**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Francesca Cocchioni
Codice fiscale: CCCFNC65C49L1170
Studio in: Via G. Vitalone 8 - 05100 Terni
Telefono: 0744-288243
Email: f.cocchioni@metaprogettazione.com
Pec: francesca.cocchioni@archiworldpec.it



PREMESSA

La sottoscritta arch. Francesca Cocchioni iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n.208 ha provveduto a redigere al suddetta perizia su nomina, quale CTU, da parte del giudice del procedimento esecutivo immobiliare RG 173/2016 a seguito del giuramento eseguito dalla scrivente in data 03/10/2016.

Prima della redazione della suddetta perizia la scrivente CTU ha provveduto ad eseguire n.1 sopralluogo in data 24/10/2016.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta 158) - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - PIANO SEMINTERRATO E PIANO PRIMO

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: foglio 45, particella 482, subalterno 2, indirizzo VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta 158), piano SI-P1°, comune TERNI, categoria A/7, classe 5, consistenza 12,5, superficie 300, rendita € 1129,75

Corpo: B - PIANO SEMINTERRATO E PIANO RIALZATO

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali: foglio 45, particella 482, subalterno 4, indirizzo VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta n.158), piano SI-P.RIALZATO, comune TERNI, categoria C/3, classe 4, consistenza 306 mq, superficie 370 mq, rendita € 805,98

Corpo: C - PIANO SEMINTERRATO

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)

Dati Catastali: foglio 45, particella 482, subalterno 6, indirizzo VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta n.158), piano SI-PT, comune TERNI, categoria C/6, classe 7, consistenza 115 mq, superficie 143 mq, rendita € 201,93

2. Stato di possesso

Bene: VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta 158) - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - PIANO SEMINTERRATO E PIANO PRIMO

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: B - PIANO SEMINTERRATO E PIANO RIALZATO

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: C - PIANO SEMINTERRATO

Possesso: Occupato con titolo



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta 158) - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - PIANO SEMINTERRATO E PIANO PRIMO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - PIANO RIALZATO E PIANO SEMINTERRATO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - PIANO SEMINTERRATO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta 158) - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - PIANO SEMINTERRATO E PIANO PRIMO

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA

Corpo: B - PIANO SEMINTERRATO E PIANO RIALZATO

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA

Corpo: C - PIANO SEMINTERRATO

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA

5. Comproprietari

Beni: VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta 158) - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - PIANO SEMINTERRATO E PIANO PRIMO

Comproprietari: FINESTAURI FRANCO

Corpo: B - PIANO SEMINTERRATO E PIANO RIALZATO

Comproprietari: FINESTAURI FRANCO

Corpo: C - PIANO SEMINTERRATO

Comproprietari: FINESTAURI FRANCO

6. Misure Penali

Beni: VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta 158) - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - PIANO SEMINTERRATO E PIANO PRIMO

Misure Penali: NO

Corpo: B - PIANO SEMINTERRATO E PIANO RIALZATO

Misure Penali: NO

Corpo: C - PIANO SEMINTERRATO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta 158) - Terni (Terni) - 05100



Lotto: 001

Corpo: A - PIANO SEMINTERRATO E PIANO PRIMO

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - PIANO SEMINTERRATO E PIANO RIALZATO

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - PIANO SEMINTERRATO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta 158) - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A, **Corpo:** B, **Corpo:** C

Prezzo base d'asta del lotto: € 482.777,50



Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione
VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta 158)

Lotto: 001

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - PIANO SEMINTERRATO E PIANO PRIMO.

Abitazione in villini [A7] sito in VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta 158)

Quota e tipologia del diritto

3/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

..... - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 45, particella 482, subalterno 2, indirizzo VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta 158), piano SI-P1°, comune TERNI, categoria A/7, classe 5, consistenza 12,5, superficie 300, rendita € 1129,75

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - PIANO SEMINTERRATO E PIANO RIALZATO

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta 158)

Quota e tipologia del diritto

3/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

..... - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 45, particella 482, subalterno 4, indirizzo VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta n.158), piano SI-P.RIALZATO, comune TERNI, categoria C/3, classe 4, consistenza 306 mq, superficie 370 mq, rendita € 805,98

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - PIANO SEMINTERRATO.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6] sito in VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta 158)

Quota e tipologia del diritto



3/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

FINESTAURI FRANCO - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 45, particella 482, subalterno 6, indirizzo VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta n.158), piano SI-PT, comune TERNI, categoria C/6, classe 7, consistenza 115 mq, superficie 143 mq, rendita € 201,93

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto si trova nella zona periferica di Terni denominata Gabelletta in Via Omega 4 che è una strada secondaria che si dirama dalla strada principale denominata Via Gabelletta. Si tratta di zona residenziale le cui abitazioni sono generalmente costituite da immobili di 2-4 piani fuori terra anche di nuova edificazione generalmente circondati da pertinenze destinate a giardino. La zona è ben servita dai servizi pubblici e dotata di numerose attività commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: autobus pubblico di linea

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - PIANO SEMINTERRATO E PIANO PRIMO

Abitazione in villini [A7] sito in Terni (Terni), VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta 158)

Occupato da, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B - PIANO SEMINTERRATO E PIANO RIALZATO

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Terni (Terni), VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta 158)

Occupato da, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: C - PIANO SEMINTERRATO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6] sito in Terni (Terni), VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta 158)

Occupato da, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.



.....; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 1200000; Importo capitale: € 600000 DA RIMBORSARE IN 10 ANNI ; A rogito di NOTAIO FULVIO SBROLLI in data 13/04/2012 ai nn. 185178/37738; Iscritto/trascritto a TERNI in data 17/04/2012 ai nn. 4259/402 ; Note: L'IPOTECA E' TRASCRIPTA ANCHE CONTRO "....." CON SEDE AC.F. COME DEBITORE NON DATORE

Dati precedenti relativi ai corpi: C - PIANO SEMINTERRATO

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 1200000; Importo capitale: € 600000 DA RIMBORSARE IN 10 ANNI ; A rogito di NOTAIO FULVIO SBROLLI in data 09/07/2012 ai nn. 186111/38031; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/07/2012 ai nn. 7252/758 ; Note: IPOTECA ISCRITTA A MODIFICA DELLA PRECEDENTE CHE PER MERO ERRORE MATERIALE VENIVA TRASCRIPTA CONTRO "....." CON SEDE A C.F.COME DEBITORE NON DATORE ANZICHE' CONTRO LA DITTA "....." CON SEDE A C.F. E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE .

Dati precedenti relativi ai corpi: C - PIANO SEMINTERRATO

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro iscritto/trascritto a PERUGIA in data 29/07/2016 ai nn. 7490/5346;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - PIANO SEMINTERRATO E PIANO PRIMO

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro iscritto/trascritto a PERUGIA in data 29/07/2016 ai nn. 7490/5346;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - PIANO SEMINTERRATO E PIANO RIALZATO

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro iscritto/trascritto a PERUGIA in data 29/07/2016 ai nn. 7490/5346;

Dati precedenti relativi ai corpi: C - PIANO SEMINTERRATO

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:

Identificativo corpo: A - PIANO SEMINTERRATO E PIANO PRIMO

Abitazione in villini [A7] sito in Terni (Terni), VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta 158)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.



Rilascio in data 14/03/1970 al n. di prot. 3229

Abitabilità/agibilità in data 23/08/1984 al n. di prot. 28121

Dati precedenti relativi ai corpi: B - PIANO SEMINTERRATO E PIANO RIALZATO

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in **VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta 158)**

Numero pratica: 27871

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: VARIANTE A TITOLO ABILITATIVO E VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/12/1970 al n. di prot. 27871

Abitabilità/agibilità in data 23/08/1984 al n. di prot. 28121

Dati precedenti relativi ai corpi: B - PIANO SEMINTERRATO E PIANO RIALZATO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6] sito in **VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta 158)**

Numero pratica: 13649 e successive varianti.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/10/1969 al n. di prot. 13649

Abitabilità/agibilità in data 23/08/1984 al n. di prot. 28121

Dati precedenti relativi ai corpi: C - PIANO SEMINTERRATO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6] sito in **VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta 158)**

Numero pratica: 3229

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: VARIANTE A TITOLO ABILITATIVO E VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/03/1970 al n. di prot. 3229

Abitabilità/agibilità in data 23/08/1984 al n. di prot. 28121

Dati precedenti relativi ai corpi: C - PIANO SEMINTERRATO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6] sito in **VIA OMEGA 4 (già Via Gabelletta 158)**

Numero pratica: 27871

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: VARIANTE A TITOLO ABILITATIVO E VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/12/1970 al n. di prot. 27871

Abitabilità/agibilità in data 23/08/1984 al n. di prot. 28121

Dati precedenti relativi ai corpi: C - PIANO SEMINTERRATO

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - PIANO SEMINTERRATO E PIANO PRIMO

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - PIANO SEMINTERRATO E PIANO RIALZATO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C - PIANO SEMINTERRATO

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Bc7



Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.59 Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc) 1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc: IF</p> <p>0.2 mc/mq: Bc1 IF 0.4 mc/mq: Bc2 IF 0.9 mc/mq: Bc3 IF 1.0 mc/mq: Bc4 IF 1.2 mc/mq: Bc5 IF 1.8 mc/mq: Bc6 IF 3.0 mc/mq: Bc7 2.</p> <p>Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. 4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - PIANO SEMINTERRATO E PIANO PRIMO

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Bc7
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.59 Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc) 1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A</p>



	<p>ai numeri che affiancano la sigla Bc: IF</p> <p>0.2 mc/mq: Bc1 IF 0.4 mc/mq:</p> <p>Bc2 IF 0.9 mc/mq: Bc3</p> <p>IF 1.0 mc/mq: Bc4 IF 1.2</p> <p>mc/mq: Bc5 IF 1.8 mc/mq:</p> <p>Bc6 IF 3.0 mc/mq: Bc7 2.</p> <p>Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. 4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B - PIANO RIALZATO E PIANO SEMINTERRATO****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Bc7
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.59 Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc) 1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc: IF</p> <p>0.2 mc/mq: Bc1 IF 0.4 mc/mq:</p> <p>Bc2 IF 0.9 mc/mq: Bc3</p> <p>IF 1.0 mc/mq: Bc4 IF 1.2</p> <p>mc/mq: Bc5 IF 1.8 mc/mq:</p> <p>Bc6 IF 3.0 mc/mq: Bc7 2.</p>



	Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. 4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: C - PIANO SEMINTERRATO****Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A - PIANO SEMINTERRATO E PIANO PRIMO**

Il corpo "A" è costituito da un immobile a destinazione residenziale che è parte di un fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Terni in Via Omega 4 (già via Gabelletta n.158) ed occupa interamente il piano primo ed una parte del piano seminterrato; il tutto è censito al NCEU del Comune di terni al foglio 45, particella 482, sub.2 categoria A/7, consistenza di 12,5 vani. Tale appartamento è confinante al piano primo con la corte esterna di proprietà della stessa ditta e al piano seminterrato sia con la suddetta corte esterna che con il sub.4 ovvero con il corpo "B"

1. Quota e tipologia del diritto**3/4 di NEVINA ROSSI- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: RSSNVN29B58L117L

Eventuali comproprietari:

FINESTRAURI FRANCO - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **331,00**

E' posto al piano: SEMINTERRATO E PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: parzialmente nel 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95 al piano seminterrato m. 3,00 al piano primo

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1



(seminterrato)

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il corpo "A" è costituito da un immobile residenziale destinato a civile abitazione facente parte di una palazzina a 3 piani fuori terra ed 1 piano seminterrato occupandone interamente il piano primo e parzialmente il piano seminterrato. La palazzina è realizzata con struttura in cemento armato e tamponatura esterna in muratura parte intonacata, parte rivestita in pietra e parte rivestita con cortina di laterizio a faccia vista, è servita da un unico vano scala centrale ed è circondata da una corte di pertinenza. L'abitazione è dotata al piano primo di un balcone coperto ed ha pavimenti in ceramica, porte interne in legno massello ed infissi esterni in legno con vetro semplice e tapparelle in plastica. Il riscaldamento è a radiatori del tipo centralizzato alimentato da un'unica centrale termica che serve tutta la palazzina.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BALCONI	sup lorda di pavimento	33,00	0,30	9,90
RESIDENZIALE PIANO SEMINTERRATO	sup lorda di pavimento	78,00	1,00	78,00
VANO SCALA	sup lorda di pavimento	13,00	0,50	6,50
RESIDENZIALE PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	207,00	1,00	207,00
		331,00		301,40

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: 1° 2016

Zona: TERNI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1650

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **B - PIANO SEMINTERRATO E PIANO RIALZATO**

Il corpo "B" è costituito da un immobile a destinazione laboratorio che è parte di un fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Terni in Via Omega 4 (già via Gabelletta n.158) ed occupa interamente il piano rialzato ed una parte del piano seminterrato; il tutto è censito al NCEU del Comune di terni al foglio 45, particella 482, sub.4 categoria C/3, consistenza di 306 mq. Tale laboratorio è confinante al piano rialzato con la corte esterna di proprietà della stessa ditta e al piano seminterrato sia con la suddetta corte esterna che con il sub.2 ovvero con il corpo "A"

1. Quota e tipologia del diritto**3/4 di NEVINA ROSSI- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: RSSNVN29B58L117L

Eventuali comproprietari:

FINESTAURI FRANCO - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **362,00**

E' posto al piano: RIALZATO E SEMINTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: PARZIALMENTE NEL 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa 2,90 AL PIANO SEMINTERRATO e di m. 3,00 AL PIANO RIALZATO

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il corpo "A" è costituito da un immobile residenziale destinato a civile abitazione facente parte di una palazzina a 3 piani fuori terra ed 1 piano seminterrato occupandone interamente il piano primo e parzialmente il piano seminterrato. La palazzina è realizzata con struttura in cemento armato e tamponatura esterna in muratura parte intonacata, parte rivestita in pietra e parte rivestita con cortina di laterizio a faccia vista, è servita da un unico vano scala centrale ed è circondata da una corte di pertinenza. L'abitazione è dotata al piano primo di un balcone coperto ed ha pavimenti in ceramica, porte interne in legno massello ed infissi esterni in legno con vetro semplice e tapparelle in plastica. Il riscaldamento è a radiatori del tipo centralizzato alimentato da un'unica centrale termica che serve tutta la palazzina.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LABORATORIO PIANO RIALZATO	sup lorda di pavimento	208,00	1,00	208,00
LABORATORIO PIANO SEMINTERRATO	sup lorda di pavimento	117,00	1,00	117,00
VANO SCALA E DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	37,00	0,50	18,50
		362,00		343,50

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°-2016

Zona: TERNI

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: LABORATORIO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6] di cui al punto C - PIANO SEMINTERRATO**

1. Quota e tipologia del diritto

3/4 di NEVINA ROSSI- Piena proprietà

Cod. Fiscale: RSSNVN29B58L117L

Eventuali comproprietari:

FINESTAURI FRANCO - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **140,00**

E' posto al piano: SEMINTERRATO



L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: PARZIALMENTE NEL 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il corpo "A" è costituito da un immobile residenziale destinato a civile abitazione facente parte di una palazzina a 3 piani fuori terra ed 1 piano seminterrato occupandone interamente il piano primo e parzialmente il piano seminterrato. La palazzina è realizzata con struttura in cemento armato e tamponatura esterna in muratura parte intonacata, parte rivestita in pietra e parte rivestita con cortina di laterizio a faccia vista, è servita da un unico vano scala centrale ed è circondata da una corte di pertinenza. L'abitazione è dotata al piano primo di un balcone coperto ed ha pavimenti in ceramica, porte interne in legno massello ed infissi esterni in legno con vetro semplice e tapparelle in plastica. Il riscaldamento è a radiatori del tipo centralizzato alimentato da un'unica centrale termica che serve tutta la palazzina.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE	sup lorda di pavimento	140,00	1,00	140,00
		140,00		140,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° - 2016

Zona: TERNI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: GARAGE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente relazione tenendo conto dei prezzi di mercato correnti e degli esiti delle puntuali indagini condotte nel contesto specifico attraverso il sopralluogo effettuato per verificare i parametri tecnici ed oggettivi del bene sulla base dei documenti acquisiti.

Visto la presenza sul mercato di beni analoghi o assimilabili per tipologia, consistenza, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, stato di conservazione e manutenzione, rifiniture, estetica e ubicazione la presente stima è stata effettuata con il procedimento sintetico comparativo. A tale scopo è stato necessario acquisire una serie di valori per beni analoghi a quello oggetto della presente stima entro i quali collocare gli



immobili del presente lotto.

Per il corpo "A" destinato ad abitazione i dati utilizzati per la comparazione sono i seguenti: 1) Listino dei prezzi degli immobili redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Perugia e di Terni riferito al 3° trimestre 2016. In base a tale listino le quotazioni afferenti le abitazioni in zona periferica del Comune di Terni abitabile, analoghe a quelle oggetto di stima, oscillano tra i 700,00 ed i 900,00 €/mq 2) Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferito al 1° semestre 2016. In base a tale listino le quotazioni afferenti le abitazioni in ville e villini a destinazione residenziale localizzate nel comune di Terni in zona C18, microzona catastale 100 in normale stato conservativo, analoghe a quelle oggetto di stima, oscillano tra i 1300,00 ed i 1650,00 €/mq di superficie lorda. 3) Banche dati del Borsino Immobiliare per la città di Terni riferito al mese di Ottobre 2016. In base a tale listino il valore di vendita in fascia media afferente le abitazioni in ville e villini in buono stato di conservazione analoghe a quelle oggetto di stima, si attesta sui € 1.182,00/mq. In base a tali parametri di riferimento, allo stato conservativo dell'immobile ed alla sua tipologia edilizia si ritiene congruo ed obiettivo, anche in base all'attuale situazione del mercato immobiliare, assegnare al bene oggetto della presente relazione un valore unitario a mq di superficie lorda pari a € 1.320,00.

Per il corpo "B" destinato a laboratorio i dati utilizzati per la comparazione sono i seguenti: 1) Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferito al 1° semestre 2016. In base a tale listino le quotazioni afferenti i laboratori localizzati nel comune di Terni in zona C18, microzona catastale 100 in normale stato conservativo, analoghe a quelle oggetto di stima, oscillano tra i 600,00 ed i 900,00 €/mq di superficie lorda. 2) Banche dati del Borsino Immobiliare per la città di Terni riferito al mese di Ottobre 2016. In base a tale listino il valore di vendita in fascia media afferente i laboratori in buono stato di conservazione analoghi a quello oggetto di stima, si attesta sui € 701,00/mq. In base a tali parametri di riferimento, allo stato conservativo dell'immobile ed alla sua tipologia edilizia si ritiene congruo ed obiettivo, anche in base all'attuale situazione del mercato immobiliare, assegnare al bene oggetto della presente relazione un valore unitario a mq di superficie lorda pari a € 700,00.

Per il corpo "C" destinato ad autorimessa i dati utilizzati per la comparazione sono i seguenti: 1) Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferito al 1° semestre 2016. In base a tale listino le quotazioni afferenti i box delle abitazioni civili a destinazione residenziale localizzati nel comune di Terni in zona C18, microzona catastale 100 in normale stato conservativo, analoghi a quello oggetto di stima, oscillano tra i 900,00 ed i 1.100,00 €/mq di superficie lorda. 2) Banche dati del Borsino Immobiliare per la città di Terni riferito al mese di Ottobre 2016. In base a tale listino il valore di vendita in fascia media afferente i box in buono stato di conservazione analoghi a quello oggetto di stima, si attesta sui € 701,00/mq. In base a tali parametri di riferimento, allo stato conservativo dell'immobile ed alla sua tipologia edilizia si ritiene congruo ed obiettivo, anche in base all'attuale situazione del mercato immobiliare, assegnare al bene oggetto della presente relazione un valore unitario a mq di superficie lorda pari a € 850,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;
 Uffici del registro di TERNI;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banche
 dati del Borsino Immobiliare per la città di Terni riferito al mese di Ot-
 tobre 2016. .

8.3 Valutazione corpi:

A - PIANO SEMINTERRATO E PIANO PRIMO. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
BALCONI	9,90	€ 1.320,00	€ 13.068,00
RESIDENZIALE PIANO SEMINTERRATO	78,00	€ 1.320,00	€ 102.960,00
VANO SCALA	6,50	€ 1.320,00	€ 8.580,00
RESIDENZIALE PIANO PRIMO	207,00	€ 1.320,00	€ 273.240,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 397.848,00
Valore corpo	€ 397.848,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 397.848,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 298.386,00

B - PIANO SEMINTERRATO E PIANO RIALZATO. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
LABORATORIO PIANO RIALZATO	208,00	€ 700,00	€ 145.600,00
LABORATORIO PIANO SEMINTERRATO	117,00	€ 700,00	€ 81.900,00
VANO SCALA E DISIMPEGNO	18,50	€ 700,00	€ 12.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 240.450,00
Valore corpo	€ 240.450,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 240.450,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 180.337,50

C - PIANO SEMINTERRATO. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
GARAGE	140,00	€ 850,00	€ 119.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 119.000,00
Valore corpo	€ 119.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 119.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 89.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - PIANO SEMINTERRATO E PIANO PRIMO	Abitazione in villini [A7]	301,40	€ 397.848,00	€ 298.386,00
B - PIANO	Laboratori per arti e	343,50	€ 240.450,00	€ 180.337,50



SEMINTERRATO E PIANO RIALZATO	mestieri [C3]			
C - PIANO SEMINTERRATO	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]	140,00	€ 119.000,00	€ 89.250,00

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%) € 85.196,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto può essere comodamente divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 482.777,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Data generazione:
15-11-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Cocchioni



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA**

contro:



N° Gen. Rep. **173/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Silvia Serni**

INTEGRAZIONE

Esperto alla stima: Arch. Francesca Cocchioni
Codice fiscale: CCCFNC65C49L1170
Studio in: Via G. Vitalone 8 - 05100 Terni
Telefono: 0744-288243
Email: f.cocchioni@metaprogettazione.com
Pec: francesca.cocchioni@archiworldpec.it



In merito all'integrazione richiesta dall'illustrissima Giudice dott.ssa PALMERI ILARIA con verbale di udienza del 06/03/2019 per indicare lo stato di fatto e l'assenza di una formale servitù in ordine alla particella 482 la sottoscritta arch. Francesca Cocchioni iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n.208 ha provveduto ad effettuare una nuova ispezione ipotecaria (TR13527 del 22/03/2019 allegata alla presente integrazione) con elenco sintetico delle formalità sia per nome del proprietario che per la particella interessata dalla presente procedura.

Dalla suddetta ispezione, aggiornata con ultima formalità riportata del 20/12/2018 e allegata alla presente integrazione, non risultano formali servitù di passo interessanti la particella 482 (sub. 2, sub. 4, sub. 5 e sub.6).

Al piano 2° piano del medesimo fabbricato si trova inoltre un compendio (particella 482 sub 5) interessato da un'ulteriore procedura di pignoramento (326/2014) per l'accesso al quale il CTU incaricato [redacted] evidenziava, nella sua nota integrativa del 15/01/2018, la necessità di utilizzare, con apposita servitù, un disimpegno ed una scala posti all'interno della particella 482 sub 2 e sub 4 non sussistente precedentemente ai pignoramenti in atto in quanto di proprietà (in quote differenti) degli stessi [redacted] (Comissis) e scaturita' -

Inoltre per accedere ad entrambi i compendi pignorati (quello di cui alla presente procedura e quello di cui alla procedura sopra menzionata) è necessario attraversare sia la particella 485 (strada di accesso) che il terreno circondante il fabbricato (particella 482).

In merito pertanto al bene pignorato, di cui alla presente integrazione, ed interessante la particella 482 sub 2 e sub 4, si evidenzia che, stante così la situazione ovvero non sussistendo alcuna servitù di passaggio l'eventuale aggiudicatario dovrà agire per ottenere il riconoscimento della suddetta servitù indispensabile per l'accesso coattivo al bene pignorato e che la stessa dovrà interessare pertanto la particella 482 e 485.

Lo stesso dicasi per la necessità di costituire apposita servitù necessaria per garantire l'accesso al bene di cui alla procedura 326/2014 (particella 482 sub 5) e che dovrà interessare pertanto la particella 482 sub.4 (piano rialzato - disimpegno e scala) e la particella 482 sub.2 (piano primo - scala).

La sottoscritta ritiene pertanto con quanto precede di aver integrato la perizia di stima per gli aspetti indicati nella richiesta.

Terni 12/04/2019

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Cocchioni



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA**

contro: **Nevina Rossi**

N° Gen. Rep. **173/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Silvia Serni**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Francesca Cocchioni
Codice fiscale: CCCFNC65C49L1170
Studio in: Via G. Vitalone 8 - 05100 Terni
Telefono: 0744-288243
Email: f.cocchioni@metaprogettazione.com
Pec: francesca.cocchioni@archiworldpec.it



CORPO A





CORPO B





CORPO C



ESTERNO



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

Dichiarazione protocollo n. TR0034958 del 30/03/2012

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

Via Gabelletta

civ. 158

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 45

Particella: 482

Subalterno: 2

Compilata da:

Patassini Alessandro

Iscritto all'albo:

Geometri

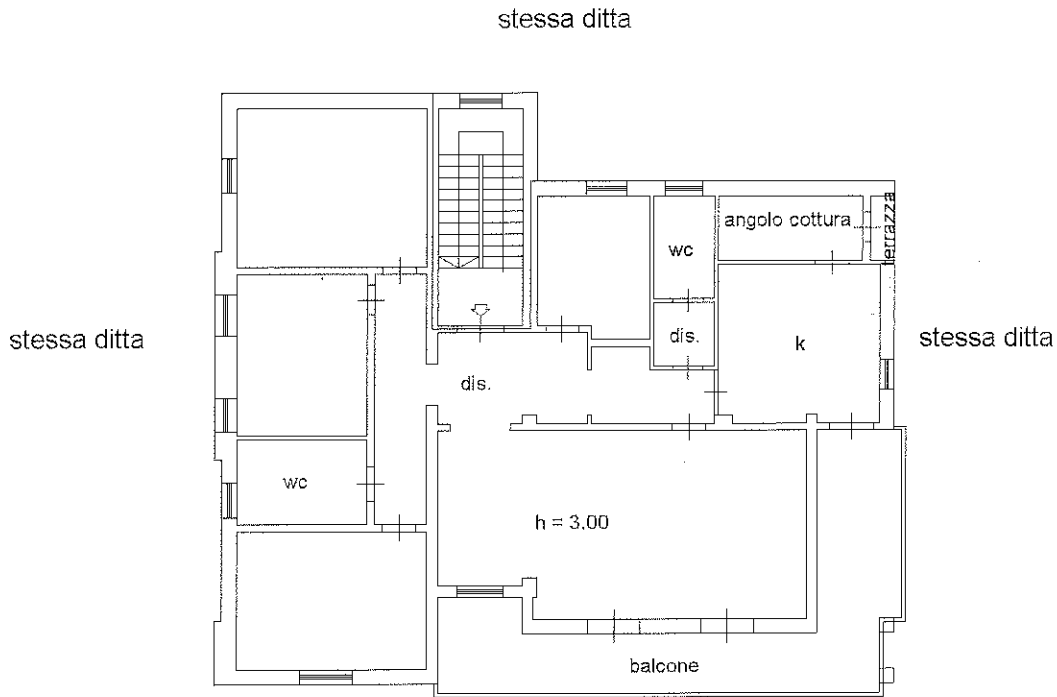
Prov. Terni

N. 1259

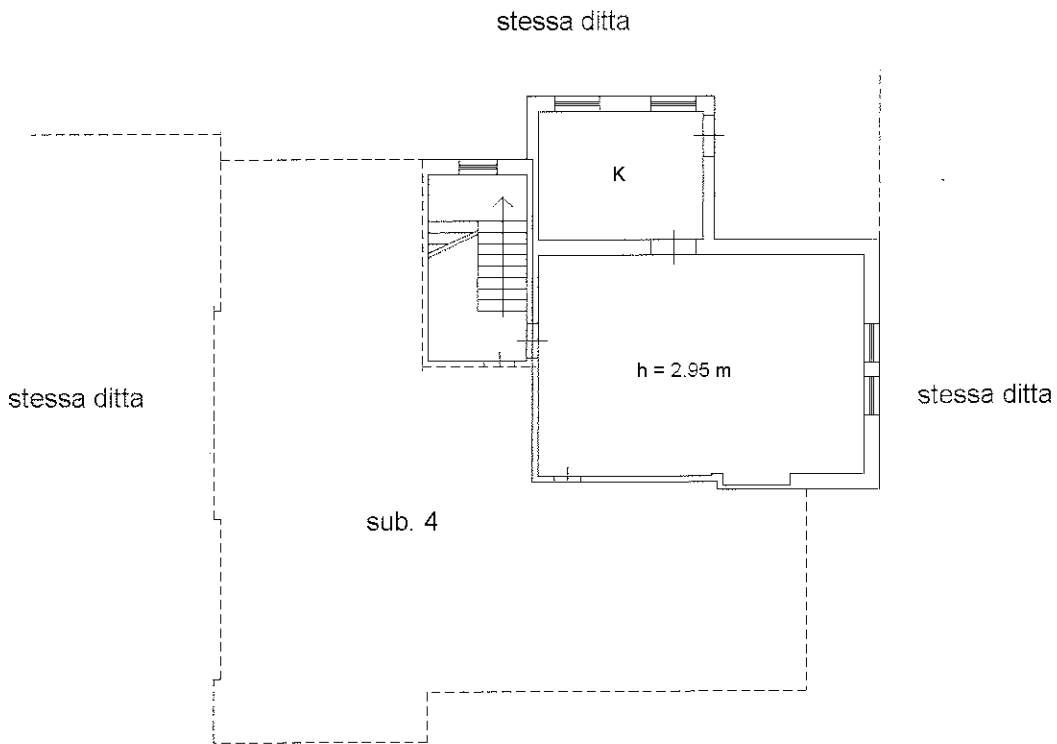
Scheda n. 1

Scala 1:200

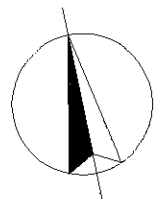
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/10/2016 - Comune di TERNI (L117) - Foglio: 45 Particella: 482 - Subalterno 2 - VIA OMEGA n. 4 piano: S1-1;



PIANO PRIMO



PIANO SEMINTERRATO

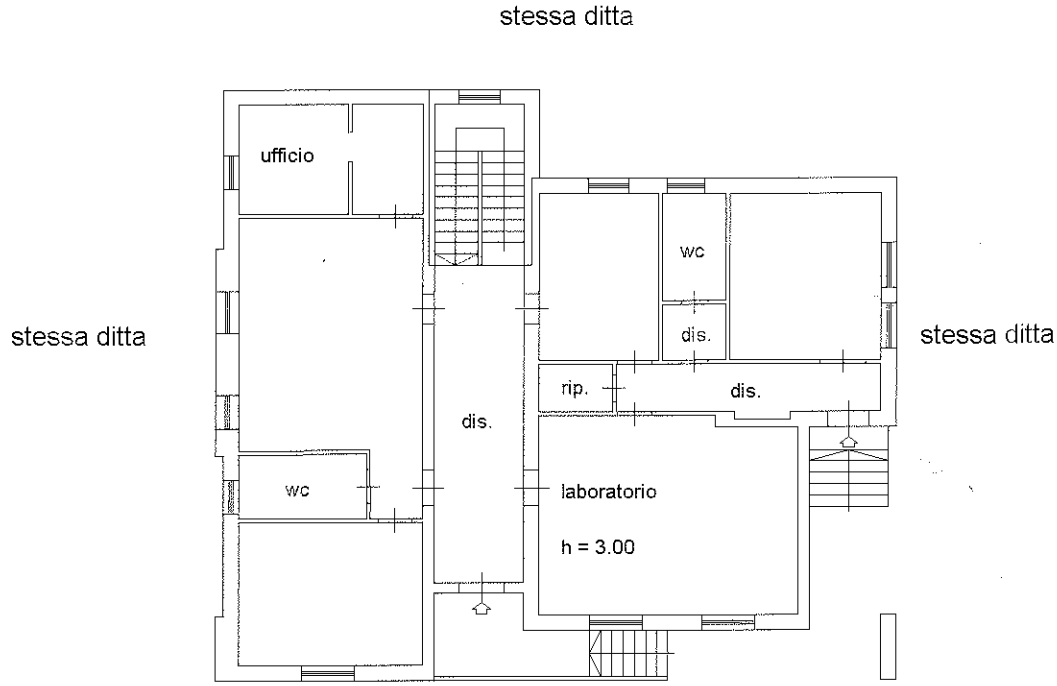


Ultima Planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0034958 del 30/03/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Via Gabelletta	civ. 158
Identificativi Catastali:	Compilata da: Patassini Alessandro
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 45	Prov. Terni
Particella: 482	N. 1259
Subalterno: 4	

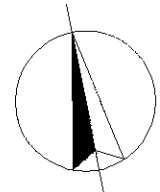
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO RIALZATO



PIANO SEMINTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/10/2016 - Comune di TERNI (L117) - Foglio: 45 Particella: 482 - Subalterno: 4 - VIA OMEGA n. 4 piano: S1-T;

Ultima Planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0034958 del 30/03/2012

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

Via Gabelletta

civ. 158

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 45

Particella: 482

Subalterno: 6

Compilata da:

Patassini Alessandro

Iscritto all'albo:

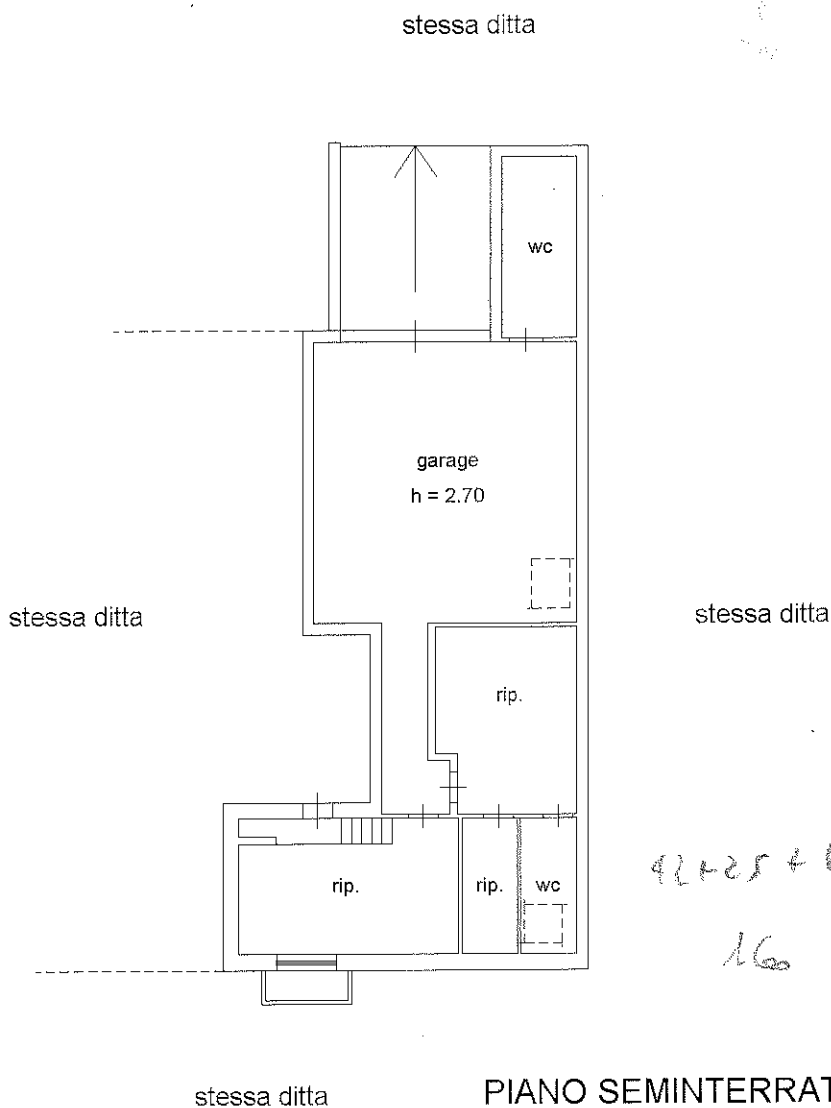
Geometri

Prov. Terni

N. 1259

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO

Catasto dei fabbricati - Situazione al 31/10/2016 - Comune di TERNI (0117) - < Foglio: 45 Particella: 482 - Subalterno 6 >
VIA OMEGA n. 4 piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 31/10/2016 - n. TR0069679 - Richiedente COCCHIONI FRANCESCA

Fot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1