

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **150/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Federico Liti**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 002 - Casa unifamiliare**  
**autorimessa, 003 - Casa**  
**unifamiliare, 004 - Ufficio,**  
**005 - Magazzino, 007 -**  
**Terreno agricolo.**

**Esperto alla stima:** Arch. Enrico Candelori  
**Codice fiscale:** CNDNRC57T14H857K  
**Studio in:** Via Roma 46 - 05029 San Gemini  
**Fax:** 0744-630110  
**Email:** archilento@alice.it  
**Pec:** enrico.candelori@archiworldpec.it

**INDICE SINTETICO****1 Dati Catastali**

**Bene:** - Località Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

**Lotto:** 002 - Casa unifamiliare autorimessa

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** OMISSIS. con sede in San Gemini., foglio 15, particella 590, subalterno 29, scheda catastale TR0045557, indirizzo Località Cimignano snc, piano T-1-S1, comune SAN GEMINI, categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, superficie 182 (159), rendita € 604,25 €.

**Corpo:** B

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** OMISSIS. con sede in San Gemini., foglio 15, particella 590, subalterno 30, scheda catastale TR0045559, indirizzo Località Cimignano S.N.C., piano S1, comune SAN GEMINI, categoria C/6, classe 3, superficie 19 mq, rendita € 35.33

**Lotto:** 003 - Casa unifamiliare

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** OMISSIS. con sede in San Gemini., foglio 15, particella 590, subalterno 10, scheda catastale TR0018546, indirizzo Località Cimignano, piano T-1-S1, comune San Gemini, categoria A/2, classe 7, consistenza 8 vani, superficie 161 (140) mq., rendita € 764,36

**Lotto:** 004 - Ufficio

**Corpo:** A

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

**Dati Catastali:** OMISSIS. con sede in San Gemini. C.F.: OMISSIS, foglio 15, particella 590, subalterno 14, scheda catastale TR0018547, indirizzo Località Cimignano, piano S1, comune San Gemini, categoria C/6, classe 3, superficie 24 mq., rendita €. 44,62

**Lotto:** 005 - Magazzino

**Corpo:** A

**Categoria:**

**Dati Catastali:** OMISSIS. con sede in San Gemini C.F.: OMISSIS, foglio 15, particella 590, subalterno 21, scheda catastale TR0018549, indirizzo Località Cimignano, piano S1, comune San Gemini, categoria C/2, classe 2, superficie 26 mq., rendita € 37.49 €.

**Lotto:** 007 - Terreno agricolo

**Corpo:** A

**Categoria:** agricolo

<p><b>Dati Catastali:</b> OMISSIS. con sede in San Gemini C.F. OMISSIS Proprietà per 1/1, sezione censuaria SAN GEMINI foglio 15, particella 589, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1147 mq, reddito dominicale: €. 6,22, reddito agrario: €. 4,15,</p>

## 2. Stato di possesso

**Bene:** - Località Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

<p><b>Lotto:</b> 002 - Casa unifamiliare autorimessa</p> <p><b>Corpo:</b> A <b>Possesso:</b> Occupato senza titolo</p>
<p><b>Corpo:</b> B <b>Possesso:</b> Occupato senza titolo</p>
<p><b>Lotto:</b> 003 - Casa unifamiliare</p> <p><b>Corpo:</b> A <b>Possesso:</b> Occupato senza titolo</p>
<p><b>Lotto:</b> 004 - Ufficio</p> <p><b>Corpo:</b> A <b>Possesso:</b> Occupato dal debitore e dai suoi familiari</p>
<p><b>Lotto:</b> 005 - Magazzino</p> <p><b>Corpo:</b> A <b>Possesso:</b> Occupato dal debitore e dai suoi familiari</p>
<p><b>Lotto:</b> 007 - Terreno agricolo</p> <p><b>Corpo:</b> A <b>Possesso:</b> Libero</p>

## 3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - Località Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

<p><b>Lotto:</b> 002 - Casa unifamiliare autorimessa</p> <p><b>Corpo:</b> A <b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:</b> NO</p> <p><b>Corpo:</b> B <b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:</b> NO</p>
<p><b>Lotto:</b> 003 - Casa unifamiliare</p>

<b>Corpo: A</b> <b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO</b>
<b>Lotto: 004 - Ufficio</b>  <b>Corpo: A</b> <b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO</b>
<b>Lotto: 005 - Magazzino</b>  <b>Corpo: A</b> <b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO</b>
<b>Lotto: 007 - Terreno agricolo</b>  <b>Corpo: A</b> <b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO</b>

#### 4. Creditori Iscritti

OMISSIS

<b>5</b>	<b>Comproprietari</b>  <b>Beni: - Località Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029</b>  <table border="1"> <tr> <td> <b>Lotto: 002 - Casa unifamiliare autorimessa</b>   <b>Corpo: A</b>  Comproprietari: Nessuno </td> </tr> <tr> <td> <b>Corpo: B</b>  Comproprietari: Nessuno </td> </tr> <tr> <td> <b>Lotto: 003 - Casa unifamiliare</b>   <b>Corpo: A</b>  Comproprietari: Nessuno </td> </tr> <tr> <td> <b>Lotto: 004 - Ufficio</b>   <b>Corpo: A</b>  Comproprietari: Nessuno </td> </tr> <tr> <td> <b>Lotto: 005 - Magazzino</b>   <b>Corpo: A</b>  Comproprietari: Nessuno </td> </tr> <tr> <td> <b>Lotto: 007 - Terreno agricolo</b>   <b>Corpo: A</b> </td> </tr> </table>	<b>Lotto: 002 - Casa unifamiliare autorimessa</b>  <b>Corpo: A</b> Comproprietari: Nessuno	<b>Corpo: B</b> Comproprietari: Nessuno	<b>Lotto: 003 - Casa unifamiliare</b>  <b>Corpo: A</b> Comproprietari: Nessuno	<b>Lotto: 004 - Ufficio</b>  <b>Corpo: A</b> Comproprietari: Nessuno	<b>Lotto: 005 - Magazzino</b>  <b>Corpo: A</b> Comproprietari: Nessuno	<b>Lotto: 007 - Terreno agricolo</b>  <b>Corpo: A</b>
<b>Lotto: 002 - Casa unifamiliare autorimessa</b>  <b>Corpo: A</b> Comproprietari: Nessuno							
<b>Corpo: B</b> Comproprietari: Nessuno							
<b>Lotto: 003 - Casa unifamiliare</b>  <b>Corpo: A</b> Comproprietari: Nessuno							
<b>Lotto: 004 - Ufficio</b>  <b>Corpo: A</b> Comproprietari: Nessuno							
<b>Lotto: 005 - Magazzino</b>  <b>Corpo: A</b> Comproprietari: Nessuno							
<b>Lotto: 007 - Terreno agricolo</b>  <b>Corpo: A</b>							

	Comproprietari: Nessuno	
--	-------------------------	--

## 6 Misure Penali

**Beni:** - Località Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

<p><b>Lotto:</b> 002 - Casa unifamiliare autorimessa</p> <p><b>Corpo:</b> A</p> <p><b>Misure Penali:</b> NO</p> <p><b>Corpo:</b> B</p> <p><b>Misure Penali:</b> Non specificato</p>
<p><b>Lotto:</b> 003 - Casa unifamiliare</p> <p><b>Corpo:</b> A</p> <p><b>Misure Penali:</b> NO</p>
<p><b>Lotto:</b> 004 - Ufficio</p> <p><b>Corpo:</b> A</p> <p><b>Misure Penali:</b> NO</p>
<p><b>Lotto:</b> 005 - Magazzino</p> <p><b>Corpo:</b> A</p> <p><b>Misure Penali:</b> NO</p>
<p><b>Lotto:</b> 007 - Terreno agricolo</p> <p><b>Corpo:</b> A</p> <p><b>Misure Penali:</b> NO</p>

## 7 Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Località Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

<p><b>Lotto:</b> 002 - Casa unifamiliare autorimessa</p> <p><b>Corpo:</b> A</p> <p><b>Continuità delle trascrizioni:</b></p> <p><b>Corpo:</b> B</p> <p><b>Continuità delle trascrizioni:</b></p>
<p><b>Lotto:</b> 003 - Casa unifamiliare</p> <p><b>Corpo:</b> A</p> <p><b>Continuità delle trascrizioni:</b></p>

<b>Lotto:</b> 004 - Ufficio <b>Corpo:</b> A <b>Continuità delle trascrizioni:</b>
<b>Lotto:</b> 005 - Magazzino <b>Corpo:</b> A <b>Continuità delle trascrizioni:</b>
<b>Lotto:</b> 007 - Terreno agricolo <b>Corpo:</b> A <b>Continuità delle trascrizioni:</b>

## 8 Prezzo

**Bene:** - Località Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

**Lotto:** 002 - Casa unifamiliare autorimessa

**Prezzo da libero:** € 202.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 003 - Casa unifamiliare

**Prezzo da libero:** € 210.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 004 - Ufficio

**Prezzo da libero:** € 20.250,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 005 - Magazzino

**Prezzo da libero:** € 5.300,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 007 - Terreno agricolo

**Prezzo da libero:** € 2.300,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in San Gemini (Terni)**  
Località/Frazione **Località Cimignano**

**Lotto: 002 - Casa unifamiliare autorimessa**

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Gemini (Terni) CAP: 05029 frazione: Località Cimignano**

Note: Casa unifamiliare nel lotto "B" della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della OMISSIS.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS. con sede in San Gemini., foglio 15, particella 590, subalterno 29, scheda catastale TR0045557, indirizzo Località Cimignano snc, piano T-1-S1, comune SAN GEMINI, categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, superficie 182 (159), rendita € 604,25 €.

Derivante da: Divisione del 04/05/2016 protocollo n. TR0032356 in atti dal 04/05/2016 DIVISIONE (n.10609.1/2016).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risulta redatto alcun regolamento di condominio ed alcun riparto millesimale.

Confini: Planimetria coerente con lo stato di fatto. Confini: Strada interna comune, Panza Antonio, stessa proprietà, Cascioli Adriana e Crocchianti Piero, salvi altri.

Note: L'unità immobiliare deriva dal frazionamento del subalterno n.9.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Planimetria catastale conforme allo stato di fatto.

*Note generali: Non si ravvisa alcuna irregolarità catastale.*

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Località Cimignano**

Note: Garage posto al piano seminterrato, comunicante con la casa distinta al foglio 15, particella 590 subalterno 9 e descritta al corpo A dello stesso lotto di perizia.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS. con sede in San Gemini., foglio 15, particella 590, subalterno 30, scheda

catastale TR0045559, indirizzo Località Cimignano S.N.C., piano S1, comune SAN GEMINI, categoria C/6, classe 3, superficie 19 mq, rendita € 35.33

Derivante da: Divisione del 04/05/2016 protocollo n. TR0032356 in atti dal 04/05/2016 DIVISIONE (n.10609.1/2016).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risulta redatto alcun regolamento di condominio ed alcun riparto millesimale.

Confini: Planimetria coerente con lo stato di fatto. Confini: Strada interna comune, stessa proprietà, salvi altri.

Note: L'unità immobiliare deriva dal frazionamento del subalterno n.9.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Non si ravvisa alcuna irregolarità catastale.*

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

Località Cimignano, zona periferica di espansione, Lotto "C" della Lottizzazione convenzionata Cimignano della OMISSIS

**Caratteristiche zona:** di espansione di pregio

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Attività ricettive (buona), Impianti sportivi (buona), Attività commerciali (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Capoluogo di San Gemini.

**Attrazioni paesaggistiche:** Vista sulla conca ternana e sui monti Martani.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee extraurbane metri 900

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Gemini (Terni),**

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: OMISSIS promittente acquirente.

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Gemini (Terni),**

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: OMISSIS promittente acquirente.

## 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 annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 152700,00; Importo capitale: € 305400,00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 13/09/2007/7338 ; Note: Si rammenta che l'ipoteca è stata iscritta sulla particella 590 subalterno 9 del foglio quindici, dalla quale per frazionamento sono derivate le particelle attuali di cui ai subalterni 29 e 30 facenti parte del lotto 2 di perizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

4.2.2 *Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: Convenzione Edilizia a favore del Comune di San Gemini; Iscritto/trascritto a Terni in data 13/09/2007 ai nn. /7338;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Gemini (Terni),**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** E

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Gemini (Terni),**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**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 proprietario/i ante ventennio al 12/12/2007 . In forza di titolo anteriore al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Stefano Andreani, in data 25/07/2006, ai nn. 7865.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Gemini (Terni) CAP: 05029 frazione: Località Cimignano,**

Numero pratica: UNO

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/03/2008 al n. di prot. 5736

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Gemini (Terni) CAP: 05029 frazione: Località Cimignano,**

Numero pratica: DUE

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/05/2009 al n. di prot. 4314

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Gemini (Terni) CAP: 05029 frazione: Località Cimignano,**

Numero pratica: TRE

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CIL in sanatoria

Per lavori: Modifica parziale della destinazione d'uso al piano seminterrato, da cantina a taverna.

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/07/2016 al n. di prot. 312

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le opere di urbanizzazione primaria prevista nella Convenzione stipulata dalla OMISSIS. con il Comune di San Gemini non sono state ultimate e collaudate; per ottenere l'agibilità delle unità immobiliari sarà necessario sottoscrivere un'ulteriore convenzione, fornendo le garanzie necessarie, ed ultimare le opere di cui al verbale di accertamento redatto dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Gemini in data 14/12/2015. Andrà inoltre affidato l'incarico di direttore dei lavori e di collaudatore tecnico amministrativo a professionisti abilitati.

Regolarizzabili mediante: Ultimazione dei lavori e consegna all'amministrazione comunale

Descrizione delle opere da sanare: Completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Completamento opere di urbanizzazione primaria: € 1.300,00

Oneri Totali: **€ 1.300,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il completamento delle opere di urbanizzazione costituisce condizione necessaria al rilascio della certificazione di agibilità. Non si ravvisano tuttavia irregolarità edilizie rispetto ai titoli edilizi elencati.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il completamento delle opere di urbanizzazione costituisce condizione necessaria al rilascio della certificazione di agibilità. Non si ravvisano tuttavia irregolarità edilizie rispetto ai titoli edilizi elencati.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	comparto n. 7
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:	0,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	max. 0,50%

Altezza massima ammessa:	metri 6,50
Volume massimo ammesso:	5000 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Comparto numero 7.
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:	0,50 mc./mq.
Rapporto di copertura:	max 50%
Altezza massima ammessa:	6,50 metri
Volume massimo ammesso:	5000 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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**

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

Casa unifamiliare a schiera edificata nel lotto "C" della lottizzazione convenzionata CIMIGNANO della OMISSIS., composta di una cantina ed una taverna con annesso w.c. al piano seminterrato; da un ingresso soggiorno, una cucina, una camera ed un bagno al piano terreno; ed infine da due camere da letto ed un

bagno al piano primo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **326,90**

E' posto al piano: T-1-S1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. metri 2,70 ai piani seminterrato e terreno, metri 3,00 al piano primo.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile di recente costruzione ed in ottimo stato di conservazione ed uso.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Cordoli di fondazioni continue in c.a.
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>ottime</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>ottime</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>ottime</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: La corte privata è sistemata a giardino e completamente recintata; è dotata di accesso pedonale dalla via privata condominiale posta a nord dello stabile. non vi è alcuna recinzione dinanzi all'accesso al piano seminterrato.
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Vetrazioni dotate di camera termoisolante e quarizzazioni di tenuta.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b>

- Note: Muratura portante di 40 centimetri di spessore.

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **ottime**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **ottime**

- Note: Portoncino blindato nobilitato.

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **pietra** condizioni: **ottime**

- Note: Struttura portante in cemento armato gettato in opera.

#### **Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: Non risultano acquisite le certificazioni di Legge.

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: Non risultano acquisite le certificazioni di Legge.

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito:

**collettore o rete comunale** ispezionabilità: **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: Non risultano acquisite le certificazioni di Legge.

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: Non risultano acquisite le certificazioni di Legge.

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superfici commerciali lorde misurate per il singolo vano-elemento sulla planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	13,55	0,35	4,74
W.C. al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	4,25	0,60	2,55
Taverna al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	25,00	0,60	15,00
Corte esclusiva-giardino	superf. esterna lorda	141,70	0,15	21,26
Portici al piano terreno	sup lorda di pavimento	27,50	0,35	9,63
Soggiorno e scala al piano terreno	sup lorda di pavimento	29,00	1,00	29,00
Cucina al piano terreno	sup lorda di pavimento	13,75	1,00	13,75
Camera al piano terreno	sup lorda di pavimento	16,50	1,00	16,50
Bagno e disimpegno al piano terreno	sup lorda di pavimento	8,50	1,00	8,50
Camera grande al primo piano	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
Cameretta al primo piano	sup lorda di pavimento	12,20	1,00	12,20
Bagno al primo piano	sup lorda di pavimento	5,85	1,00	5,85
Disimpegno al primo piano	sup lorda di pavimento	4,20	1,00	4,20
Terrazzo al primo piano	sup lorda di pavimento	11,90	0,35	4,17
		<b>326,90</b>		<b>160,34</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: 2-2015

Zona: San Gemini

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1600

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

Autorimessa posta al piano seminterrato del lotto "C" della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della OMISIS; dotata di accesso carrabile alla quota della strada interna condominiale, comunicante con la casa

unifamiliare a schiera distinta con la particella 590 subalterno 29 del foglio 15 del Comune di San Gemini.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **23,30**

E' posto al piano: S-1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 metri

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile di recente costruzione ed in ottimo stato di conservazione ed uso.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Porta basculante ad azionamento manuale.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Trattasi degli infissi posti nei vani di comunicazione con i locali della casa limitrofa confinante distinta al foglio 15, particella 590 subalterno 29, descritta al corpo A dello stesso lotto di perizia.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>

### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Non risultano acquisite le certificazioni di Legge.
-----------	---

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici commerciali lorde misurate per il singolo vano-elemento sulla planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage al piano seminterrato.	sup lorda di pavimento	23,30	0,60	13,98
		<b>23,30</b>		<b>13,98</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse



**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2015

Zona: San Gemini

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1600

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

Stima sintetica comparativa.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;Uffici del registro di Terni;Ufficio tecnico di San Gemini; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Camera di Commercio I. A. e A. di Terni; Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari; Agenzia delle Entrate; Agenzie Immobiliari operanti nel territorio di San Gemini.; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.350 €/mq di superficie lorda commerciale.; Altre fonti di informazione: Esame delle compravendite recenti nella zona..

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina al piano seminterrato	4,74	€ 1.375,00	€ 6.520,94
W.C. al piano seminterrato	2,55	€ 1.375,00	€ 3.506,25
Taverna al piano seminterrato	15,00	€ 1.375,00	€ 20.625,00
Corte esclusiva-giardino	21,26	€ 1.350,00	€ 28.694,25
Portici al piano terreno	9,63	€ 1.375,00	€ 13.234,38
Soggiorno e scala al piano terreno	29,00	€ 1.375,00	€ 39.875,00
Cucina al piano terreno	13,75	€ 1.375,00	€ 18.906,25
Camera al piano terreno	16,50	€ 1.375,00	€ 22.687,50
Bagno e disimpegno al piano terreno	8,50	€ 1.375,00	€ 11.687,50
Camera grande al primo piano	13,00	€ 1.375,00	€ 17.875,00

Cameretta al primo piano	12,20	€ 1.375,00	€ 16.775,00
Bagno al primo piano	5,85	€ 1.375,00	€ 8.043,75
Disimpegno al primo piano	4,20	€ 1.375,00	€ 5.775,00
Terrazzo al primo piano	4,17	€ 1.375,00	€ 5.726,88
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 219.932,69
Valore corpo			€ 220.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 220.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 220.000,00

**B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage al piano seminterrato.	13,98	€ 1.375,00	€ 19.222,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.222,50
Valore corpo			€ 19.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.250,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	160,34	€ 220.000,00	€ 220.000,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	13,98	€ 19.250,00	€ 19.250,00

**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% )	€ 35.887,50
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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 201.662,50</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 202.000,00</b>

**8.6**

IVA

## Lotto: 003 - Casa unifamiliare

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Cimignano**

Note: Casa unifamiliare nel lotto "C" della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della OMISSIS.

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

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Intestazione: OMISSIS. con sede in San Gemini., foglio 15, particella 590, subalterno 10, scheda catastale TR0018546, indirizzo Località Cimignano, piano T-1-S1, comune San Gemini, categoria A/2, classe 7, consistenza 8 vani, superficie 161 (140) mq., rendita € 764,36

Derivante da: Costituzione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risulta redatto alcun regolamento di condominio ed alcun riparto millesimale.

Confini: Planimetria catastale coerente con lo stato di fatto. Confini: Corte comune, stessa proprietà, Carloni Stefano, strada interna comune, Volpi Simone Marcello, salvi altri.

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Destinazione d'uso non conforme allo stato di fatto. La cucina pranzo del piano seminterrato è stata censita dalla OMISSIS. come autorimessa.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Occorre censire l'autorimessa del piano seminterrato come vano utile abitabile dell'unità immobiliare, ed adeguarne la consistenza e la rendita. Si ritiene che non vi sia modifica della categoria e della classe originariamente attribuite all'unità immobiliare; comune alle unità limotrofe.

Variazione catastale: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Note: Vedasi in proposito la Comunicazione di Inizio Lavori in sanatoria prodotta da OMISSIS al Comune di San Gemini al protocollo 142 del 17 maggio 2016, per quanto attiene alla irregolarità edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Località Cimignano, zona periferica di espansione, Lotto "C" della Lottizzazione convenzionata Cimignano della OMISSIS

**Caratteristiche zona:** di espansione di pregio

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Attività ricettive (buona), Impianti sportivi (buona), Attività commerciali (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Capoluogo di San Gemini.

**Attrazioni paesaggistiche:** Vista sulla conca ternana e sui monti Martani.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee extraurbane metri 900

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: OMISSIS promittente acquirente.

### 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 annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 136900,00; Importo capitale: € 273800,00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 13/09/2007/7338

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

- Descrizione onere: Convenzione Edilizia a favore del Comune di San Gemini; Iscritto/trascritto a Terni in data 13/09/2007 ai nn. /7338;

#### 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**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 proprietario/i ante ventennio al **12/12/2007** . In forza di titolo anteriore al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Stefano Andreani, in data 25/07/2006, ai nn. 7865.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: uno

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/03/2008 al n. di prot. 5736

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: due

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/05/2009 al n. di prot. 4314

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: tre

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CIL in sanatoria

Per lavori: Variazione d'uso della autorimessa al piano seminterrato.

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/05/2016 al n. di prot. 142

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le opere di urbanizzazione primaria prevista nella Convenzione stipulata dalla OMISSIS. con il Comune di San Gemini non sono state ultimate e collaudate; per ottenere l'agibilità delle unità immobiliari sarà necessario sottoscrivere un'ulteriore convenzione, fornendo le garanzie necessarie, ed ultimare le opere di cui al verbale di accertamento redatto dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Gemini in data 14/12/2015. Andrà inoltre affidato l'incarico di direttore dei lavori e di collaudatore tecnico amministrativo a professionisti abilitati.

Regolarizzabili mediante: Ultimazione dei lavori e consegna all'amministrazione comunale

Descrizione delle opere da sanare: Completamento opere di urbanizzazione primaria.

Completamento opere di urbanizzazione primaria: € 2.600,00

Oneri Totali: **€ 2.600,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il completamento delle opere di urbanizzazione costituisce condizione necessaria al rilascio della certificazione di agibilità. Non si ravvisano tuttavia irregolarità edilizie rispetto ai titoli edilizi elencati.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Comparto numero 7.
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:	0,50 mc./mq.
Rapporto di copertura:	max 50%
Altezza massima ammessa:	6,50
Volume massimo ammesso:	5000 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

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

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

Casa unifamiliare a schiera edificata nel lotto "C" della lottizzazione convenzionata CIMIGNANO della OMISSIS., composta di una cantina ed un soggiorno pranzo con annesso w.c. al piano seminterrato; da un ingresso soggiorno cucina, una camera ed un bagno al piano terreno; ed infine da due camere da letto ed un bagno al piano primo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **357,80**

E' posto al piano: T - 1 - S1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. metri 2,70 ai piani seminterrato e terreno, metri 3,00 al piano primo.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile di recente costruzione ed in ottimo stato di conservazione ed uso.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Coroli di fondazione continui.
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>ottime</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>ottime</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>ottime</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: La corte privata è sistemata a giardino e completamente recintata; è dotata di accesso pedonale dalla via privata condominiale posta a nord dello stabile. non vi è alcuna recinzione dinanzi all'accesso al piano seminterrato.
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Ante dotate di vetrazioni doppie isolanti e guarnizioni di tenuta.

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Murature portanti di 40 centimetri di spessore.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Portoncino blindato nobilitato.
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Struttura portante in c.a. gettato in opera.
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Non risultano acquisite le certificazioni di Legge.
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Non risultano acquisite le certificazioni di Legge.
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Non risultano acquisite le certificazioni di Legge.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Non risultano acquisite le certificazioni di Legge.



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superfici desunte dalla planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno prano e w.c. al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	36,85	1,00	36,85
Cantina al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	25,00	0,20	5,00
Corte esclusiva	sup reale netta	152,50	0,15	22,88
Portico di ingresso	sup lorda di pavimento	16,30	0,35	5,71
Cucina soggiorno e scala al piano terreno	sup lorda di pavimento	42,75	1,00	42,75
Disimpegno al piano terreno	sup lorda di pavimento	3,10	1,00	3,10
Bagno al piano terreno	sup lorda di pavimento	5,65	1,00	5,65
Camera al piano terreno	sup lorda di pavimento	16,55	1,00	16,55
Portico al piano terreno	sup lorda di pavimento	11,90	0,35	4,17
Disimpegno al primo piano	sup lorda di pavimento	4,25	1,00	4,25
Bagno al piano primo	sup lorda di pavimento	5,80	1,00	5,80
Camera ovest al primo piano	sup lorda di pavimento	13,05	1,00	13,05
camera est al primo piano	sup lorda di pavimento	12,30	1,00	12,30
Terrazzo al primo piano	sup lorda di pavimento	11,80	0,35	4,13
		<b>357,80</b>		<b>182,18</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: 2-2015

Zona: San Gemini

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civile Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1600

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

## STIMA SINTETICA COMPARATIVA.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Ufficio del registro di Terni; Ufficio tecnico di San Gemini; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Camera di Commercio I. A. e A. di Terni; Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari; Agenzia delle Entrate; Agenzie Immobiliari operanti nel territorio di San Gemini; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1375 €/mq.; Altre fonti di informazione: Esame delle compravendite recenti nella zona..

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno prano e w.c. al piano seminterrato	36,85	€ 1.375,00	€ 50.668,75
Cantina al piano seminterrato	5,00	€ 1.375,00	€ 6.875,00
Corte esclusiva	22,88	€ 1.375,00	€ 31.453,13
Portico di ingresso	5,71	€ 1.375,00	€ 7.844,38
Cucina soggiorno e scala al piano terreno	42,75	€ 1.375,00	€ 58.781,25
Disimpegno al piano terreno	3,10	€ 1.375,00	€ 4.262,50
Bagno al piano terreno	5,65	€ 1.375,00	€ 7.768,75
Camera al piano terreno	16,55	€ 1.375,00	€ 22.756,25
Portico al piano terreno	4,17	€ 1.375,00	€ 5.726,88
Disimpegno al primo piano	4,25	€ 1.375,00	€ 5.843,75
Bagno al piano primo	5,80	€ 1.375,00	€ 7.975,00
Camera ovest al primo piano	13,05	€ 1.375,00	€ 17.943,75
camera est al primo piano	12,30	€ 1.375,00	€ 16.912,50
Terrazzo al primo piano	4,13	€ 1.375,00	€ 5.678,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 250.490,63
Valore corpo			€ 250.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 250.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 250.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	182,18	€ 250.500,00	€ 250.500,00

**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% )	€ 37.575,00
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:	€ 2.900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 209.625,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 210.000,00

8.6

IVA

**Lotto: 004 - Ufficio**

**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.****Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Località Cimignano**

Note: Ufficio privato nel lotto "C" della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della OMISSIS.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS. con sede in San Gemini. C.F.: OMISSIS, foglio 15, particella 590, subalterno 14, scheda catastale tr0018547, indirizzo Località Cimignano, piano S1, comune San Gemini, categoria C/6, classe 3, superficie 24 mq., rendita € €. 44,62

Derivante da: Costituzione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risulta redatto alcun regolamento di condominio ed alcun riparto millesimale.

Confini: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto; la destinazione d'uso assentita e denunciata al Catasto Fabbricati è AUTORIMESSA, e quindi corrispondente alla categoria C/6; mentre la destinazione d'uso effettiva è quella di UFFICIO PRIVATO, corrispondente alla categoria A10. Confini: Corte comune, stessa proprietà, salvi altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità della destinazione d'uso denunciata al

Catasto Fabbricati, ed assentita dai titoli edilizi: Autorimessa (categoria C/6).

Destinazione d'uso effettiva: Ufficio privato (categoria A/10).

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia e variazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Sostituzione dell'infisso esterno e potenziamento dell'impianto elettrico.

Note: Vedasi in proposito l'Ordinanza di sospensione dei lavori protocollo numero 1 del 17 febbraio 2016 emessa dal Comune di San Gemini.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Difformità della destinazione d'uso denunciata al Catasto Fabbricati, ed assentita dai titoli edilizi rilasciati alla OMISSIS.: Autorimessa (categoria C/6).*

*Destinazione d'uso effettiva: Ufficio privato (categoria A/10).*

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

Località Cimignano, zona periferica di espansione, Lotto "C" della Lottizzazione convenzionata Cimignano della OMISSIS

**Caratteristiche zona:** di espansione di pregio

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Attività ricettive (buona), Impianti sportivi (buona), Attività commerciali (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Capoluogo di San Gemini.

**Attrazioni paesaggistiche:** Vista sulla conca ternana e sui monti Martani.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee extraurbane metri 900

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Il locale è stato utilizzato dalla OMISSIS. come ufficio vendite ed è ancora occupato da arredi e documenti.

## 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 annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 21000,00; Importo capitale: € 42000,00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 13/09/2007/7338

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

- Descrizione onere: Convenzione Edilizia a favore del Comune di San Gemini; Iscritto/trascritto a Terni in data 13/09/2007 ai nn. /7338;

#### 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**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 proprietario/i ante ventennio al 12/12/2007 . In forza di titolo anteriore al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Stefano Andreani, in data 25/07/2006, ai nn. 7865.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: uno  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 26/03/2008 al n. di prot. 5736  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: due  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazione  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 15/05/2009 al n. di prot. 4314  
 NOTE: D.I.A. numero 19.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le opere di urbanizzazione primaria prevista nella Convenzione stipulata dalla OMISSIS. con il Comune di San Gemini non sono state ultimate e collaudate; per ottenere l'agibilità delle unità immobiliari sarà necessario sottoscrivere un'ulteriore convenzione, fornendo le garanzie necessarie, ed ultimare le oere di cui al verbale di accertamento redatto dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Gemini in data 14/12/2015. Andrà inoltre affidato l'incarico di direttore dei lavori e di collaudatore tecnico amministrativo a professionisti abilitati.

Regolarizzabili mediante: Ultimazione dei lavori e consegna all' amministrazione comunale

Descrizione delle opere da sanare: Completamento opere di urbanizzazione primaria.

Completamento opere di urbanizzazione primaria: € 450,00

Oneri Totali: **€ 450,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il locale è stato assentito con destinazione d'uso autorimessa. Il costruttore OMISSIS. lo ha piuttosto completato per adibirlo ad ufficio vendite.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: Infissi esterni ed impianti di tipo civile.

Contributi concessori, aggiornamento catastale e spese tecniche.: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Note sulla conformità:

#### Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Conparto n. 7.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	NO



Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Le persiane esterne in legno lucidato, dotate di serratura, necessitano di manutenzione ordinaria. Le ante interne, anche queste con serratura, hanno vetrazioni termoisolanti e guarnizioni di tenuta.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Vi è una sola porta interna di comunicazione con il servizio igienico.
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Soffitto piano intonacato e tinteggiato.
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Non risultano rilasciate le certificazioni di Legge.
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie commerciale desunta dalla visura catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio privato ed annesso servizio igienico al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	27,00	1,00	27,00
		<b>27,00</b>		<b>27,00</b>



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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promisquo

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2015

Zona: San Gemini

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici privati

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1600

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

Stima sintetica comparativa.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Uffici del registro di Terni; Ufficio tecnico di San Gemini; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Camera di Commercio I. A. e A. di Terni; Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari; Agenzia delle Entrate; Agenzie Immobiliari operanti nel territorio di San Gemini; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1275 €/mq.; Altre fonti di informazione: Esame delle compravendite recenti nella zona..

**8.3 Valutazione corpi:****A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio privato ed annesso servizio igienico al piano seminterrato	27,00	€ 1.050,00	€ 28.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.350,00
Valore corpo			€ 28.350,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.350,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	----------------------	-------------------------

			<i>medio ponderale</i>	<i>quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	27,00	€ 28.350,00	€ 28.350,00

**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% )	€ 4.252,50
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:	€ 3.450,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.247,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 20.250,00

**8.6**

IVA

**Lotto: 005 - Magazzino**

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.****sito in frazione: Località Cimignano**

Note: Magazzino nel lotto "B" della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della OMISSIS.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS. con sede in San Gemini C.F.: OMISSIS, foglio 15, particella 590, subalterno 21, scheda catastale TR0018549, indirizzo Località Cimignano, piano S1, Comune San Gemini, categoria C/2, classe 2, superficie 26 mq., rendita € 37.49 €.

Derivante da: Costituzione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risulta redatto alcun regolamento di condominio ed alcun riparto millesimale.

Confini: Confini: Vano scala disimpegno comune, Proietti Sergio e Sabatini Silvia, De Santis Sabrina e Romani Gianluca, Vetturini Stefania, salvi altri.

Note: L'immobile non è ispezionabile a meno di un' effrazione della porta di accesso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Località Cimignano, zona periferica di espansione, Lotto "B" della Lottizzazione convenzionata Cimignano della OMISSIS

**Caratteristiche zona:** di espansione di pregio

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Attività ricettive (buona), Impianti sportivi (buona), Attività commerciali (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Capoluogo di San Gemini.

**Attrazioni paesaggistiche:** Vista sulla conca ternana e sui monti Martani.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee extraurbane metri 900

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Detenuto a tutt'oggi dalla OMISSIS.

## 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 annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 23500,00; Importo capitale: € 47000,00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/09/2008/2133

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: Convenzione Edilizia a favore del Comune di San Gemini; Iscritto/ trascritto a Terni in data 13/09/2007 ai nn. /7338;

**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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**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 **proprietario/i ante ventennio al 12/12/2007** . In forza di titolo anteriore al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Stefano Andreani, in data 25/07/2006, ai nn. 7865.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: uno

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazione

Rilascio in data 19/05/2008 al n. di prot. 5745

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: due

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazione  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 15/05/2009 al n. di prot. 4318  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
 NOTE: Denuncia di Inizio Attività numero 20.

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le opere di urbanizzazione primaria prevista nella Convenzione stipulata dalla OMISSIS. con il Comune di San Gemini non sono state ultimate e collaudate; per ottenere l'agibilità delle unità immobiliari sarà necessario sottoscrivere un'ulteriore convenzione, fornendo le garanzie necessarie, ed ultimare le opere di cui al verbale di accertamento redatto dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Gemini in data 14/12/2015. Andrà inoltre affidato l'incarico di direttore dei lavori e di collaudatore tecnico amministrativo a professionisti abilitati.  
 Regolarizzabili mediante: Ultimazione dei lavori e consegna all'amministrazione comunale  
 Descrizione delle opere da sanare: Completamento opere di urbanizzazione primaria.  
 Completamento opere di urbanizzazione primaria: € 400,00  
 Oneri Totali: **€ 400,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il completamento delle opere di urbanizzazione costituisce condizione necessaria al rilascio della certificazione di agibilità. Non si ravvisano tuttavia irregolarità edilizie rispetto ai titoli edilizi elencati.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Comparto numero 7.
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:	0.50 mc./mq.
Rapporto di copertura:	max. 50%
Altezza massima ammessa:	6.50 metri
Volume massimo ammesso:	5000 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Descrizione: di cui al punto **A**

Magazzino posto nel lotto "B" della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della OMISSIS. con sede in San Gemini; composto di un locale unico con accesso al piano seminterrato dal vano scala interno allo stabile.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.65 metri

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile di recente costruzione in buono stato di conservazione ed uso.

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

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie commerciale lorda desunta dalla visura catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino al piano seminterrato.	sup lorda di pavimento	26,00	0,20	5,20
		<b>26,00</b>		<b>5,20</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2015

Zona: San Gemini

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civile abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1600

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

Stima sintetica comparativa.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Ufficio del registro di Terni; Ufficio tecnico di San Gemini; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Camera di Commercio I. A. e A. di Terni; Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari; Agenzia delle Entrate; Agenzie Immobiliari operanti nel territorio di San Gemini; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1275 €/Mq.; Altre fonti di informazione: Esame delle compravendite osservate nella zona..

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino al piano seminterrato.	5,20	€ 1.375,00	€ 7.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.150,00
Valore corpo			€ 7.150,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.150,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		5,20	€ 7.150,00	€ 7.150,00

**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% )	€ 1.072,50
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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 5.277,50</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 5.300,00</b>

**Lotto: 007 - Terreno agricolo**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No**  
**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****agricolo sito in frazione: Località Cimignano**

Note: Terreno agricolo di proprietà della OMISSIS. ubicato in Località Cimignano in prossimità del comparto di espansione n.7 della stessa proprietà e completamente edificato, accessibile dalla strada poderale lungo il confine est dello stesso.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS. con sede in San Gemini C.F. OMISSIS Proprietà per 1/1 , sezione censuaria SAN GEMINI, foglio 15, particella 589, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1147, reddito dominicale: € €. 6,22, reddito agrario: € €. 4,15

Derivante da: Frazionamento del 08/05/2009 n. 67663.1/2009 in atti dal 08/05/2009 (protocollo n. TR00676663).

Confini: Trattasi di un fondo intercluso fra proprietà delimitate ed una strada poderale. Confini: Cutolo Giuseppe e Ricca Giuseppina, Società Agricola Venarote S.r.l., Mattinari Massimo, Carloni Stefano, Volpi Simone Marcello, viabilità interna comune alla Lottizzazione Convenzionata Cimignano della OMISSIS. con sede in San Gemini, salvi altri.

Note: Il terreno ha duplice accesso dalla viabilità interna comune della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della OMISSIS. con sede in San Gemini, e dalla strada vicinale posta ad est lungo il confine con la proprietà della Società Agricola Venatore S.r.l. con sede in Roma.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Terreno agricolo ubicato in Località Cimignano, in prossimità del comparto di espansione residenziale n. 7 completamente edificato ed accessibile dalla viabilità interna di quest'ultimo.

**Caratteristiche zona:** di espansione di pregio**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Attività ricettive (buona), Impianti sportivi (buona), Attività commerciali (buona)**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Capoluogo di San Gemini.**Attrazioni paesaggistiche:** Vista sulla conca ternana e sui monti Martani.**Attrazioni storiche:** Non specificato



**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee extraurbane metri 900

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il terreno è incolto. Non si osservano colture arboree.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS in data 04/12/2012/1093

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**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 proprietario/i ante ventennio al 12/12/2007 . In forza di titolo anteriore al ventennio.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Stefano Andreani, in data 12/12/2007, ai nn. 8748; trascritto a Terni, in data 17/12/2007, ai nn. /9865.**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non vi sono manufatti edilizi di alcun genere e tipo.

**7.2 Conformità urbanistica:****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona agricola E2 Aree agricole con prevalente funzione di conservazione dell'territorio e del paesaggio agrario.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Il fondo costituisce una porzione residuale del frazionamento del Podere Cimignano, ed in particolare della particella 56 del Foglio 15 del Comune di San Gemini. Il terreno è ricompreso ad ovest ed a sud da proprietà delimitate da recinzioni. mentre ad est confina lungo la strada poderale comune alla proprietà della Agricola Venatore S.r.l.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.147,00**

il terreno risulta di forma Triangolare allungata ed orografia in sensibile pendenza in direzione nord sud.

Tessitura prevalente Non si osserva alcuna tessitura.

Sistemazioni agrarie Incolto; pascolo.

Sistemi irrigui presenti Nessuno

Colture erbacee Non rilevabili

Colture arboree Non rilevabili

Selvicolture Si ossevano querce adulte lungo il confine est con la strada poderale.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Si rammenta che le querce che vegetano lungo il confine est, e delimitano il tracciato della strada poderale, non sono utilizzabili ad uso di selvicoltura poichè tutelate dalla legislazione nazionale vigente. Il fondo risulta incolto da almeno un decennio ma ha avuto sfalci regolari a cura dei proprietari confinanti per evitarne il rimboschimento.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie è stata desunta dalla visura del Catasto Terreni del Comune di San Gemini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo	superf. esterna lorda	1.147,00	1,00	1.147,00
		<b>1.147,00</b>		<b>1.147,00</b>

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

Stima sintetica comparativa.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Uffici del registro di terni; Ufficio tecnico di Terni; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Valori Agricoli Medi Umbria aggiornati al 2011.; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €. 1.467 /mq.; Altre fonti di informazione: Esame delle compravendite di terreni ad analoga destinazione produttiva ed urbanistica nel territorio comunale, nel decennio..

**8.3 Valutazione corpi:****A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	1.147,00	€ 2.500,00	€ 2.867.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.867.500,00
Accessibilità aumento del 10.00%			€ 286.750,00
Valore corpo			€ 3.150,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.150,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	1.147,00	€ 3.150,00	€ 3.150,00

**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% )	€ 472,50
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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 2.277,50</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 2.300,00</b>

**8.6**

IVA

Data generazione:  
28-09-2016

L'Esperto alla stima  
**Arch. Enrico Candelori**

**TRIBUNALE DI TERNI**

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 150/2014

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

Custode Giudiziario: Dott. Federico Liti

**RELAZIONE INTEGRATIVA**

San Gemini 8 marzo 2019

il CTU  
architetto Enrico Candelori  
Ordine degli Architetti P.P.C.  
della Provincia di Terni  
n.A137

## RELAZIONE INTEGRATIVA

La presente viene redatta in esito alla nota del 24/04/2018 relativa alla procedura di esecuzione immobiliare n.150/2014.

Con la Convenzione a rogito del Notaio Andreani del 3 settembre 2007, repertorio n. 4245/8575, la OMISSIS si impegnava ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria relative al Piano di Iniziativa Privata denominato "Cimignano", comparto numero 7 del P.R.G. del Comune di San Gemini ai sensi della Legge Regionale 22 febbraio 2005 n.11 allora vigente. Tuttavia alla data del 14/12/2015 dette opere risultavano eseguite solo in parte, come da verbale di accertamento dei lavori eseguiti redatto dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Gemini che si allega in copia. In questo verbale vengono elencate alcune delle categorie dei lavori previsti in progetto che risultavano, in parte o del tutto, non eseguite come dovevasi ed i relativi importi, per un ammontare complessivo di €. 55.691,96 (lettera *b*) punti 1, 4, 6, 9, 10 e 11 del verbale stesso). Occorre però rilevare che l'importo indicato al punto 11, che si riferisce a "costi per la sicurezza annessi ai lavori" pari a €. 2.311,38, è stato determinato applicando una percentuale ad alcune delle esecuzioni del computo metrico di progetto per scorporare da questo una somma posta a garanzia della sicurezza dei lavoratori (si veda in proposito la seconda parte dell'allegato A del verbale allegato). Difatti nel caso di appalto di un'opera pubblica questa somma non è soggetta a ribasso d'asta; questa voce è pertanto già ricompresa negli importi di cui ai punti precedenti e non deve essere aggiunta a piè di lista ma piuttosto detratta dal totale che si riduce pertanto ad €. 55.691,96 - 2.311,38 = **€. 53.380,58**. Le opere di cui al verbale sopra indicato dovranno necessariamente essere eseguite e completate pena l'impossibilità di ottenere la certificazione di agibilità prevista dalle norme vigenti e propedeutica all'uso delle unità immobiliari costruite nel comparto. Pare pertanto evidente l'interesse degli acquirenti degli immobili costruiti dalla OMISSIS nel comparto n.7 di P.R.G. ad eseguire le opere mancanti in difetto della società stessa facendosi carico in quota dei costi relativi come in appresso specificati.

Al costo dei lavori, pari a €. 53.380,58 andranno aggiunti gli importi seguenti:

- spese per la stipula di una nuova convenzione con il Comune di San Gemini €. 1.500,00.
  - spese tecniche per la direzione dei lavori e collaudo, in c.t. €. 3.800,00.
  - spese IVA sui lavori per la misura del 10% €. 5.338,06.
- Per complessivi €. 64.025,04 ed in c.t. **€. 64.000,00**.

Nel redigere il computo metrico per l'istanza di ammissione al passivo della procedura fallimentare della impresa costruttrice, l'Ufficio Tecnico Comunale non ha attribuito alcuna quota specifica ai singoli immobili della lottizzazione, e quindi neppure ai soli immobili staggiti che peraltro non sono tutti inclusi nella Lottizzazione Convenzionata Cimignano; i lotti numeri 6 e 7 difatti ne sono esclusi come si dirà in seguito. Non vi è stato pertanto alcun contraddittorio fra gli aventi causa della società costruttrice ed il Comune, in mancanza di ogni rapporto in tal senso.

In prima approssimazione l'importo come sopra determinato è stato suddiviso fra le sole unità immobiliari ad uso abitativo costruite nel comparto, e quindi attribuito in misura uguale anche alle abitazioni indicate in perizia senza tener conto delle loro dimensioni e delle relative pertinenze. Volendo utilizzare un metodo più rigoroso si può fare riferimento al valore catastale di ogni unità immobiliare, abitativa e pertinenziale, in rapporto al valore catastale complessivo delle unità del comparto.

Fatto pari a 1000 il valore di tutte le unità, ciascuna di queste avrà così attribuita una quota corrispondente in millesimi e sulla scorta di questa una quota del costo dei lavori, come indicato nella tabella allegata.

Si può infine osservare quanto segue.

**Il lotto numero 2** di perizia, composto da due unità immobiliari urbane (foglio 15 particella 590 sub.29 e foglio 15 particella 590 sub.30, descritte con le righe numeri 17 e 18 della tabella allegata) si vedrà attribuire la somma delle due quote spettanti pari a €. 3.830,87 + €. 171,70 = **€. 4.002,57**.

**Il lotto numero 3** di perizia, composto da una unità immobiliare urbana (foglio 15 particella 590 sub.10, descritta con la riga numero 2 della tabella allegata) si vedrà attribuire la quota spettante pari a **€. 3.405,24.**

**Il lotto numero 4** di perizia, composto da una unità immobiliare urbana (foglio 15 particella 590 sub.14, descritta con la riga numero 5 della tabella allegata) si vedrà attribuire la quota spettante pari a **€. 216,85.**

**Il lotto numero 5** di perizia, composto da una unità immobiliare urbana (foglio 15 particella 590 sub.21, descritta con la riga numero 10 della tabella allegata) si vedrà attribuire la quota spettante pari a **€. 182,20.**

**Il lotto numero 7** di perizia è composto da un terreno agricolo, censito al catasto Terreni del Comune di San Gemini al Foglio 15 particella 589. Questo terreno non è ricompreso nel piano della lottizzazione "Cimignano" comparto n.7 di P.R.G. trattandosi di un terreno residuo, acquistato dalla società costruttrice anche se non incluso nel comparto n.7 del P.R.G. e pertanto non edificabile. A questo lotto non compete pertanto alcuna quota delle spese di urbanizzazione ripartite nella tabella riassuntiva allegata.

Si trasmette in allegato alla presente:

1. la tabella riassuntiva delle quote millesimali degli immobili;

San Gemini 8 marzo 2019

il CTU  
architetto Enrico Candelori  
Ordine degli Architetti P.P.C.  
della Provincia di Terni  
n.A137



---

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **150/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Federico Liti**

**NOTA DI RETTIFICA ED INTEGRAZIONE DELLE FORMALITA' GRAVANTI SUI LOTTI**

**RETTIFICA**

Lotti 002 - Casa unifamiliare  
autorimessa, 003 - Casa  
unifamiliare, 004 - Ufficio,  
005 - Magazzino, 007 -  
Terreno agricolo.

---

**Esperto alla stima:** Arch. Enrico Candelori  
**Codice fiscale:** CNDNRC57T14H857K  
**Studio in:** Via Roma 46 - 05029 San Gemini  
**Fax:** 0744-630110  
**Email:** archilento@alice.it  
**Pec:** enrico.candelori@archiworldpec.it

A rettifica ed integrazione di quanto precedentemente indicato nella perizia eseguita sugli immobili pignorati di cui viene eseguita la vendita in sede esecutiva, il sottoscritto esperto alla stima Arch. Enrico Candelori comunica che sugli stessi gravano le seguenti formalità.

**LOTTO n. 2** : Diritti di piena proprietà 1/1 su immobili (abitazione e garage) siti in San Gemini Località Cimignano distinti al Catasto Fabbricati del detto Comune:

- **Corpo A**: foglio 15, particella 590, subalterno 29 (ex subalterno 9 parte), scheda catastale TR0045557, indirizzo Località Cimignano s.n.c., piano T-1-S1, comune di SAN GEMINI, categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, superficie 182 (159), rendita €. 604,25.
- **Corpo B**: foglio 15, particella 590, subalterno 30 (ex subalterno 9 parte), scheda catastale TR0045559, indirizzo Località Cimignano s.n.c., piano S1, comune di SAN GEMINI, categoria C/6, classe 3, superficie 19 mq, rendita € 35.33.

#### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria n. 1726 Reg. part. iscritta a Terni il 21/07/2008 a favore della OMISSIS (oggi OMISSIS) contro OMISSIS limitatamente all'immobile di cui al fg. 15 part. 590 sub. 9 (oggi subalterni 29 e 30).

- Ipoteca giudiziale n. 1093 Reg. Part. Del 04/10/2012 derivante da decreto ingiuntivo in favore di OMISSIS contro OMISSIS limitatamente all'immobile di cui al fg. 15 part. 590 sub. 9 (oggi subalterni 29 e 30).

#### Trascrizioni:

- Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica n. 469 Reg. Part. Del 27/01/2014 in favore di OMISSIS limitatamente all'immobile di cui al fg. 15 part. 590 sub. 9 (oggi subalterni 29 e 30).

#### Pignoramenti:

- trascrizione verbale di pignoramento del 27/06/2014 Reg. Gen. 5660 Reg. part. 4406 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS sugli immobili distinti al catasto fabbricati del Comune di San Gemini fg. 15 part. 677 sub. 8 e sub. 17, oltre ad altri.

**LOTTO n. 3** :Diritti di piena proprietà 1/1 su immobili (abitazione e garage) siti in San Gemini Località Cimignano distinti al Catasto Fabbricati del detto Comune:

- **Corpo A (unico)**: Foglio 15, particella 590, subalterno 10, scheda catastale TR0018546, indirizzo Località Cimignano s.n.c., piano T-1-S1, comune di San Gemini, categoria A/2, classe 7, consistenza 8 vani, superficie 161 (140) mq., rendita € 764,36.

#### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria n. 1726 Reg. part. iscritta a Terni il 21/07/2008 a favore della OMISSIS (oggi OMISSIS) contro OMISSIS limitatamente all'immobile di cui al fg. 15 part. 590 sub. 10.

- Ipoteca giudiziale n. 1093 Reg. Part. Del 04/10/2012 derivante da decreto ingiuntivo in favore di OMISSIS contro OMISSIS limitatamente all'immobile di cui al fg. 15 part. 590 sub. 10.

### Trascrizioni:

- Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica n. 457 Reg. Part. Del 21/01/2014 in favore di OMISSIS limitatamente all'immobile di cui al fg. 15 part. 590 sub. 10.

### Pignoramenti:

- trascrizione verbale di pignoramento del 27/06/2014 Reg. Gen. 5660 Reg. part. 4406 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS sull'immobile distinto al catasto fabbricati del Comune di San Gemini fg. 15 part. 677 sub. 10, oltre ad altri.

### **LOTTO n. 4 :**

Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di fabbricato ad uso ufficio sito in San Gemini Località Cimignano distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune: *(la cui planimetria catastale non è corrispondente allo stato di fatto; poichè la destinazione d'uso assentita dai titoli edilizi e denunciata al Catasto Fabbricati è autorimessa (categoria C/6) mentre la destinazione d'uso effettiva è ufficio).*

- Corpo A (unico): Foglio 15, particella 590, subalterno 14, scheda catastale TR0018547, indirizzo Località Cimignano s.n.c., piano S1, comune di San Gemini, categoria **C/6**, classe 3, superficie 24 mq., rendita € 44,62.

### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria n. 1726 Reg. part. iscritta a Terni il 21/07/2008 a favore della OMISSIS (oggi OMISSIS) contro OMISSIS limitatamente all'immobile di cui al fg. 15 part. 590 sub 14

### Pignoramenti:

- trascrizione verbale di pignoramento del 27/06/2014 Reg. Gen. 5660 Reg. part. 4406 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS sugli immobili distinti al catasto fabbricati del Comune di San Gemini fg. 15 part. 590 sub 14, oltre ad altri;

**LOTTO n. 5 :** Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di fabbricato ad uso magazzino sito in San Gemini località Cimignano censito al Catasto Fabbricati del detto Comune:

- Corpo A (unico): foglio 15, particella 590, subalterno 21, scheda catastale TR0018549, indirizzo Località Cimignano s.n.c., piano S1, comune di San Gemini, categoria C/2, classe 2, superficie 26 mq., rendita € 37.49.

### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria n. 2133 Reg. part. iscritta a Terni il 19/09/2008 a favore della OMISSIS (oggi OMISSIS) contro OMISSIS limitatamente all'immobile di cui al fg. 15 part. 590 sub 21.

### Pignoramenti:

- trascrizione verbale di pignoramento del 27/06/2014 Reg. Gen. 5660 Reg. part. 4406 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS sugli immobili distinti al catasto fabbricati del Comune di San Gemini fg. 15 part. 590 sub 21, oltre ad altri.

**LOTTO n. 7 :** Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di rata di Terreno agricolo sito nel Comune di San Gemini Località Cimignano, censito al Catasto Terreni del Comune di San Gemini:

- Corpo A (unico): Foglio 15, particella 589, qualità Seminativo arborato, classe 2<sup>A</sup>, superficie catastale Ha 0,11.47, reddito dominicale: € 6,22; reddito agrario: € 4,15.

### Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale n. 1093 Reg. Part. del 04/10/2012 derivante da decreto ingiuntivo in favore di OMISSIS contro OMISSIS limitatamente al terreno di cui al fg. 15 part. 589 N.C.T..

**Pignoramenti:**

- trascrizione verbale di pignoramento del 27/06/2014 Reg. Gen. 5660 Reg. part. 4406 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS sul terreno sito nel Comune di San Gemini distinto al fg. 15 part. 589 N.C.T., oltre ad altri.

**TABELLA RIASSUNTIVA DELLE QUOTE MILLESIMALI DEGLI IMMOBILI**

U.I.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT	CLASSE	RENDITA	COEFF.	VALORE	0/00	QUOTE	LOTTO
1	15	#OMISSIS#	./.	A/2	6	400,25	115,50	46.228,88	27,861	1.783,12	
2	15	590	10	A/2	7	764,36	115,50	88.283,58	53,207	3.405,24	3
3	15	#OMISSIS#	./.	A/2	6	400,25	115,50	46.228,88	27,861	1.783,12	
4	15	#OMISSIS#	./.	A/2	6	400,25	115,50	46.228,88	27,861	1.783,12	
5	15	590	14	C/6	3	44,62	126,00	5.622,12	3,388	216,85	4
6	15	#OMISSIS#	./.	A/2	7	764,36	115,50	88.283,58	53,207	3.405,24	
7	15	#OMISSIS#	./.	A/2	6	400,25	115,50	46.228,88	27,861	1.783,12	
8	15	#OMISSIS#	./.	A/2	7	859,90	115,50	99.318,45	59,857	3.830,87	
9	15	#OMISSIS#	./.	A/2	6	400,25	115,50	46.228,88	27,861	1.783,12	
10	15	590	21	C/2	2	37,49	126,00	4.723,74	2,847	182,20	5
11	15	#OMISSIS#	./.	A/2	6	320,20	115,50	36.983,10	22,289	1.426,50	
12	15	#OMISSIS#	./.	A/2	6	320,20	115,50	36.983,10	22,289	1.426,50	
13	15	#OMISSIS#	./.	C/6	3	31,61	126,00	3.982,86	2,400	153,63	
14	15	#OMISSIS#	./.	C/6	3	35,33	126,00	4.451,58	2,683	171,70	
15	15	#OMISSIS#	./.	A/2	6	360,23	115,50	41.606,57	25,075	1.604,83	
16	15	#OMISSIS#	./.	C/6	3	57,64	126,00	7.262,64	4,377	280,13	
17	15	590	29	A/2	7	859,90	115,50	99.318,45	59,857	3.830,87	2
18	15	590	30	C/6	3	35,33	126,00	4.451,58	2,683	171,70	2
19	15	#OMISSIS#	./.	A/2	7	812,13	115,50	93.801,02	56,532	3.618,05	
20	15	#OMISSIS#	./.	A/2	7	907,67	115,50	104.835,89	63,183	4.043,68	
21	15	#OMISSIS#	./.	C/6	3	79,95	126,00	10.073,70	6,071	388,56	
22	15	#OMISSIS#	./.	A/2	7	859,90	115,50	99.318,45	59,857	3.830,87	
23	15	#OMISSIS#	./.	C/6	3	135,72	126,00	17.100,72	10,306	659,60	
24	15	#OMISSIS#	./.	A/2	7	525,49	115,50	60.694,10	36,579	2.341,07	
25	15	#OMISSIS#	./.	A/2	7	668,81	115,50	77.247,56	46,556	2.979,56	
26	15	#OMISSIS#	./.	A/2	6	480,30	115,50	55.474,65	33,433	2.139,74	
27	15	#OMISSIS#	./.	A/2	6	600,38	115,50	69.343,89	41,792	2.674,70	
28	15	#OMISSIS#	./.	A/2	6	480,30	115,50	55.474,65	33,433	2.139,74	
29	15	#OMISSIS#	./.	A/2	6	400,25	115,50	46.228,88	27,861	1.783,12	
30	15	#OMISSIS#	./.	A/2	6	320,20	115,50	36.983,10	22,289	1.426,50	
31	15	#OMISSIS#	./.	C/6	3	33,47	126,00	4.217,22	2,542	162,66	
32	15	#OMISSIS#	./.	C/6	3	26,03	126,00	3.279,78	1,977	126,51	
33	15	#OMISSIS#	./.	C/6	3	37,18	126,00	4.684,68	2,823	180,70	
34	15	#OMISSIS#	./.	C/6	3	53,92	126,00	6.793,92	4,095	262,05	
35	15	#OMISSIS#	./.	C/6	3	65,07	126,00	8.198,82	4,941	316,24	
36	15	#OMISSIS#	./.	C/6	3	40,90	126,00	5.153,40	3,106	198,77	
37	15	#OMISSIS#	./.	A/2	6	600,38	115,50	69.343,89	41,792	2.674,70	
38	15	#OMISSIS#	./.	A/2	6	680,43	115,50	78.589,67	47,364	3.031,33	

VALORE CATASTALE COMPLESSIVO

LAVORI NON ESEGUITI

64.000,00

1.659.253,68	1.000,000	64.000,00
--------------	-----------	-----------

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Terni**

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: **15**

Particella: **590**

Subalterno: **29**

Compilata da:

**Perotti Stefano**

Iscritto all'albo:

**Geometri**

Prov. **Terni**

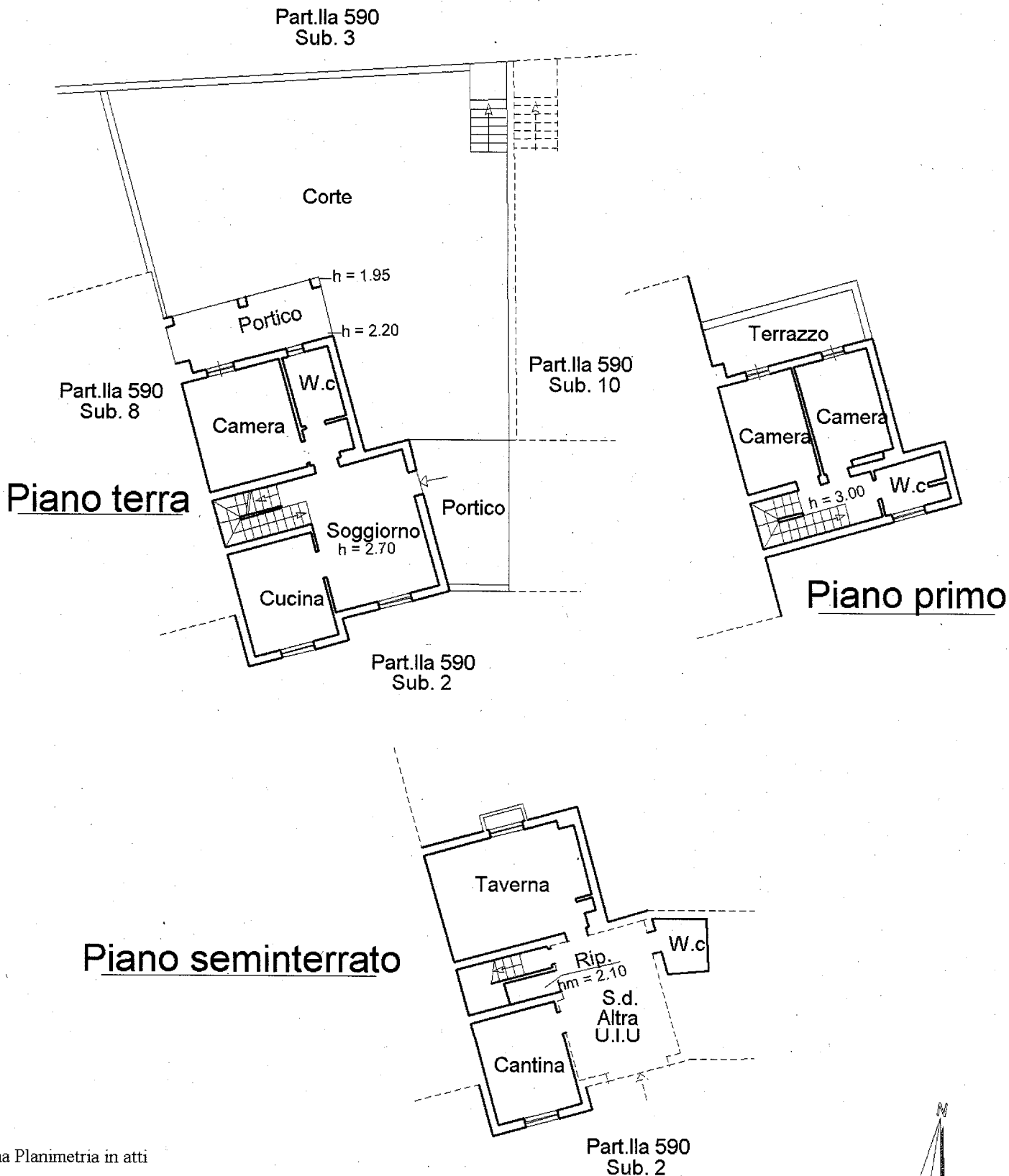
N. **798**

Scheda n. **1**

Scala **1:200**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/06/2016 - Comune di SAN GEMINI(H857) - Foglio: 15 Particella: 590 - Subalterno 29 - LOCALITA' CIMIGNANO SNC piano: T-1-S1;

Ultima Planimetria in atti



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0032356 del 04/05/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di **San Gemini**

Localita' **Cimignano**

civ. **SNC**

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: **15**  
Particella: **590**  
Subalterno: **30**

Compilata da:

**Perotti Stefano**

Iscritto all'albo:

**Geometri**

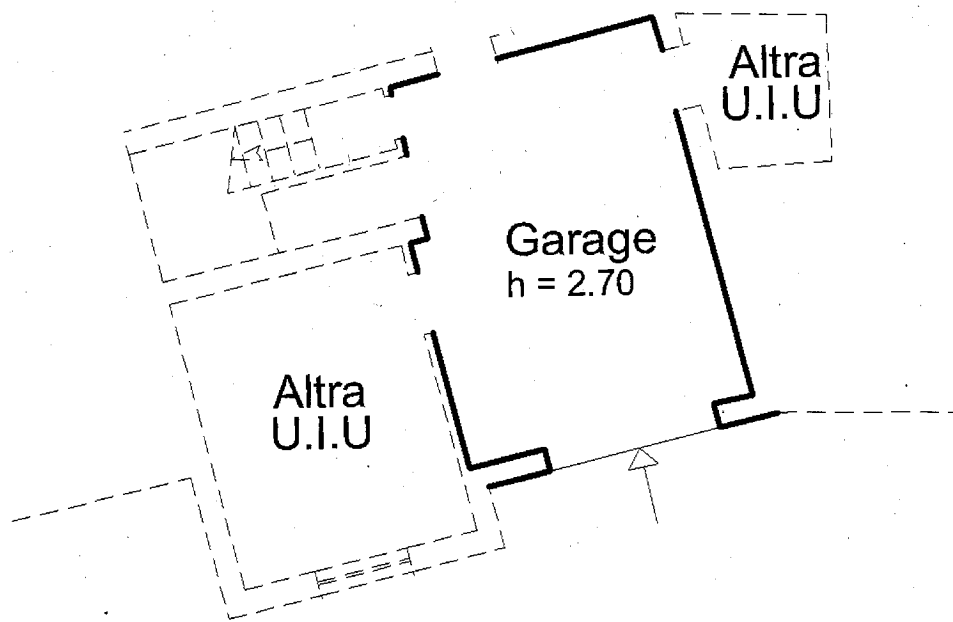
Prov. **Terni**

**N. 798**

Scheda n. **1**

Scala **1:100**

## Piano seminterrato



**Part.lla 590**  
**Sub. 2**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/06/2016 - Comune di SAN GEMINI(H857) - < Foglio: 15 Particella: 590 - Subalterno 30 >  
LOCALITA' CIMIGNANO SNC piano: SI;

Ultima Planimetria in atti

Data: 28/06/2016 - n. TR0045559 - Richiedente CANDELORI ENRICO

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









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

Dichiarazione protocollo n. TR0079450 del 01/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Gemini

Localita' Cimignano

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 590

Subalterno: 10

Compilata da:

Morena Giuseppe

Iscritto all'albo:

Geometri

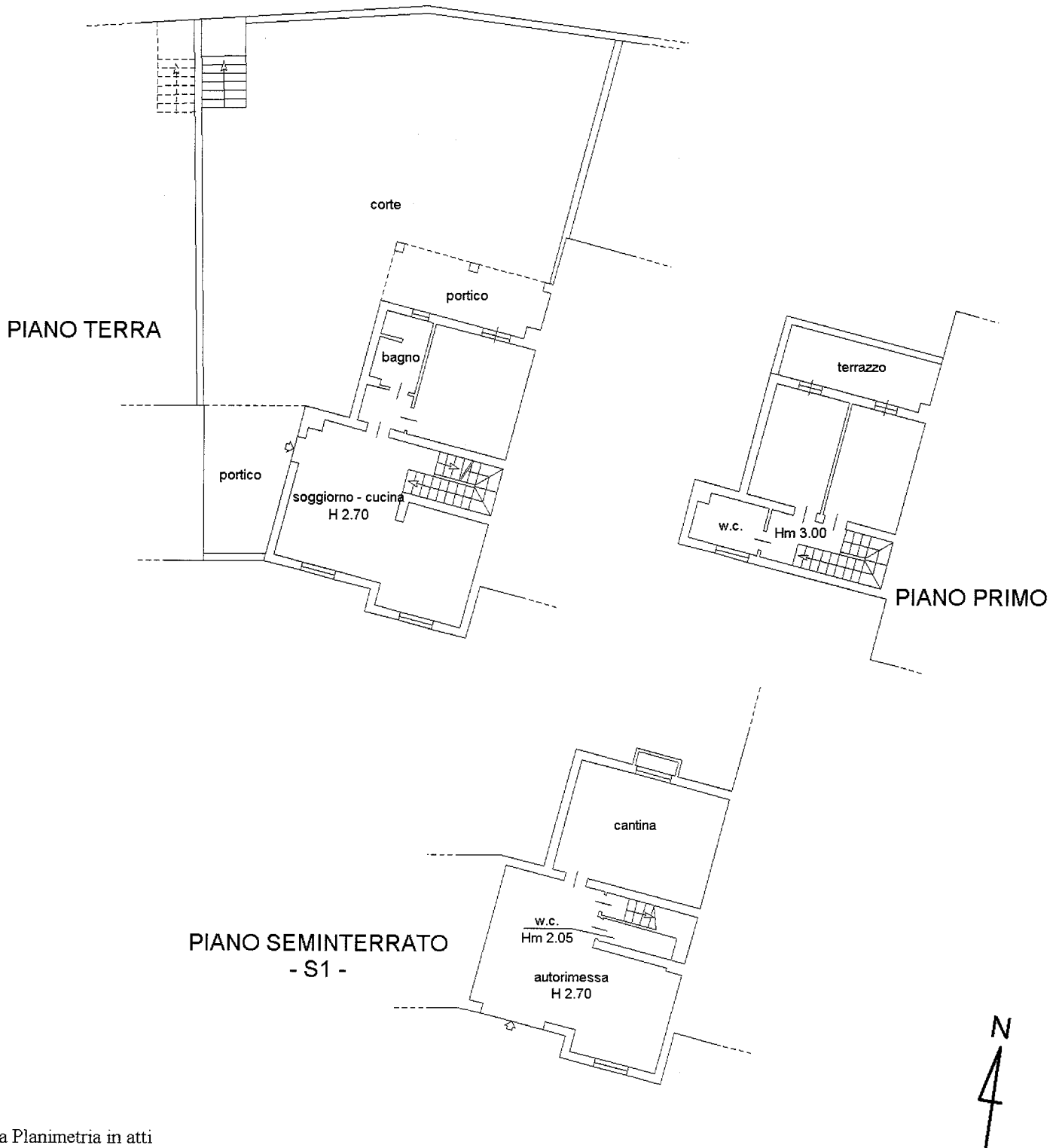
Prov. Terni

N. 1095

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/03/2016 - Comune di SAN GEMINI(H857) - < Foglio: 15 Particella: 590 - Subalterno 10 >  
LOCALITA' CIMIGNANO piano: T-1-S1;



Ultima Planimetria in atti







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

Dichiarazione protocollo n. TR0079450 del 01/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Gemini

Localita' Cimignano

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: .

Foglio: 15

Particella: 590

Subalterno: 14

Compilata da:

Morena Giuseppe

Iscritto all'albo:

Geometri

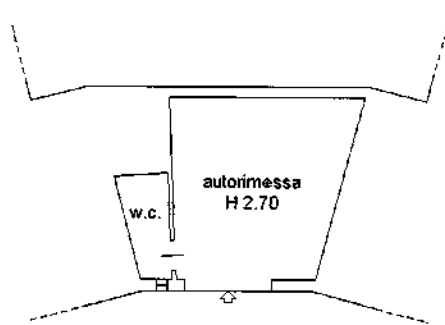
Prov. Terni

N. 1095

Scheda n. 1

Scala 1:200

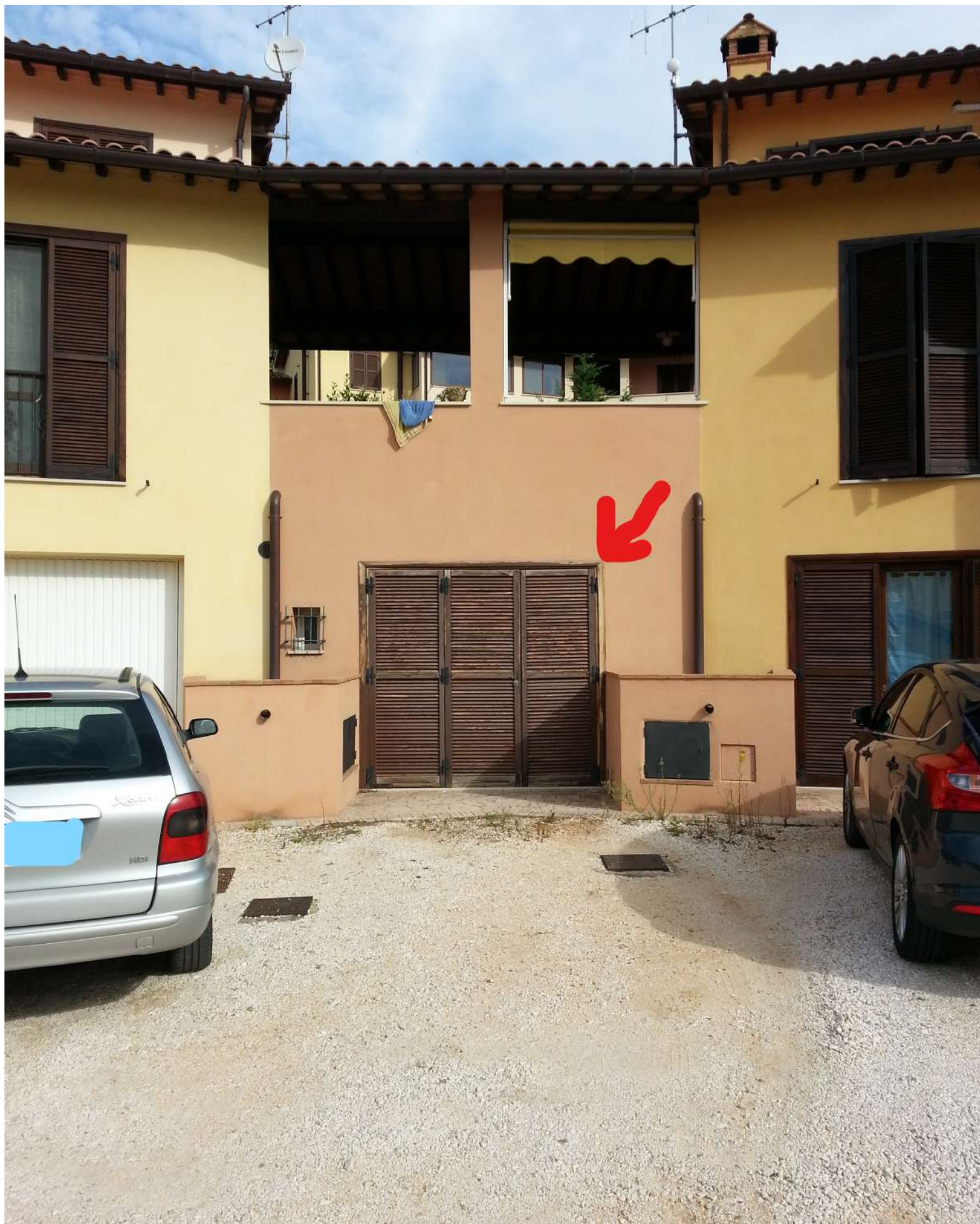
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/03/2016 - Comune di SAN GEMINI(H857) - < Foglio: 15 Particella: 590 - Subalterno 14 >  
LOCALITA' CIMIGNANO piano: S1;



**PIANO SEMINTERRATO  
- S1 -**



Ultima Planimetria in atti













N=75300

E=6800

1 Particella: 589

Comune: SAN GEMINI  
Foglio: 15  
Richiedente: CANDELORI ARCH. ENRICO X TRIBUNALE DI TERNI  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri  
Prot. n. TR0018554/2016  
3-Mar-2016 10:12:31







