

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

promossa da: [REDACTED]

contro:  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **40/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - appartamento,**  
**002 – appartamento**

**Esperto alla stima:** Ing. Lucio Cardaio  
**Codice fiscale:** CRDLCU47S16L117I  
**Studio in:** Via Carrara 10 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744 425601  
**Email:** ing.luciocardaio@gmail.com  
**Pec:** lucio.cardaio@ingpec.eu



03/03/2023. Allo stato la [REDACTED] paga alla Procedura una indennità di occupazione di € 400,00 mensili.

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

**Bene:** Via Giulio Nocchioli n. 7 e 5 - Loc. Osteria - San Gemini (TR)

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - appartamento

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Giulio Nocchioli n. 7 e 5 - Loc. Osteria - San Gemini (TR)

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED], Banca delle Marche S.p.a.

**Lotto:** 002 - appartamento

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED] Banca delle Marche S.p.a.

Note: Sono iscritti nella procedura il debitore [REDACTED] e il Fallimento n. 16/2022 del Tribunale di Terni.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Giulio Nocchioli n. 7 e 5 - Loc. Osteria - San Gemini (TR)

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - appartamento

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Giulio Noccioli n. 7 e 5 - Loc. Osteria - San Gemini (TR)

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - appartamento

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Giulio Noccioli n. 7 e 5 - Loc. Osteria - San Gemini (TR)

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - appartamento

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

Beni in **San Gemini (TR)**  
Località/Frazione **Loc. Osteria**  
Via Giulio Noccioli n. 7

**Lotto: 001 - appartamento**

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 frazione: Loc. Osteria, Via Giulio Noccioli n. 7**

**Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 9, particella 858, subalterno 4, indirizzo Via Giulio Noccioli n.7, piano T, comune Sangemini, categoria A/2, classe 6, consistenza 3 vani, superficie 67 escluse aree scoperte, rendita € 240,15

Note: Il complesso residenziale è costituito da tre corpi, con ingressi e scale distinte. Ogni corpo comprende quattro appartamenti. Non risulta la costituzione di un condominio.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 9, particella 858, subalterno 20, indirizzo loc. Osteria n. 327, piano S1, comune San Gemini, categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, superficie 39 mq, rendita € 75,51

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state individuate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di immobile sito in una palazzina composta da tre corpi, sito in un quartiere residenziale di una lottizzazione, nella prima periferia del Comune di Sangemini a circa 1,5 km dalla porta di ingresso della Sangemini storica. Risulta composto da 12 appartamenti e 12 box auto.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Autobus di linea a circa m 500

### 3 STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da sig.ri [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2022 per l'importo di euro 340,00 con cadenza mensile  
Registrato a Terni il 12/04/2022 ai nn.001658-serie 3T  
Tipologia contratto: contratto temporaneo, scadenza 30/03/2023

Note: Si precisa che il contratto di locazione temporanea all'art. 3-Durata della locazione - fissa il periodo in diciotto mesi, ma indica la decorrenza dal 01/04/2022 per terminare in data 30/03/23. Periodo quasi perfettamente coincidente con dodici mesi.

### 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:

Trascrizione della Convenzione Edilizia del 28/09/2002. Atto a rogito del notaio Luciano Clericò del 26/09/2002, a favore del Comune di San Gemini e contro la [REDACTED] in cui la [REDACTED] si impegnava a realizzare le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e con obblighi dei futuri acquirenti degli immobili risultanti negli atti di vendita.

##### 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 Banca delle Marche S.p.a. contro [REDACTED] - [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 16.000.000,00; Importo capitale: € 8.000.000,00 ; A rogito di Notaio Pasqualini GianLuca in data 09/10/2006 ai nn. 50941/8664; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/10/2006/2908 ; Note: L'ipoteca era contro 12 I mmobili tra cui un terreno distinto al foglio 9 di Sangemini part. 720, da cui sono originate la particella 858. Gli immobili in esecuzione sono pervenuti alla società eseguita per atto di scissione del 25/05/15.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca delle Marche S.p.a. contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 16.000.000,00; Importo capitale: € 8.000.000,00 ; A rogito di Notaio Pasqualini GianLuca in data 09/10/2006 ai nn. 50941/8664; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/10/2006/3106 ; Note: L'ipoteca era riferita allo stesso titolo della ipoteca trascritta al n. 2908 e contro i medesimi 12 immobili tra cui un terreno distinto al foglio 9 di Sangemini part. 720. Venivano ad essere modificati soltanto le condizioni per l'erogazione del mutuo, precisate nel prospetto D.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca delle Marche S.p.a. contro , i-  
Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4.400.000,00; Importo capitale: € 2.200.000,00 ; A rogito di Notaio Pasqualini GianLuca in data 20/01/2010 ai nn. 56758/12530; Iscritto/trascritto a Terni in data 21/01/2010/111 ; Note: L'ipoteca era contro n. 2 immobili: un terreno distinto al foglio 9 di Sangemini part. 720. da cui è derivata la particella 858, e la attuale particella in esecuzione n. 785, entrambe al foglio 9 di Sangemini.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Mediocredito fondiario Centroitalia contro ,  
Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 19.140.000,00; Importo capitale: € 9.570.000,00 ; A rogito di notaio Clericò Luciano in data 26/09/2002 ai nn. 124466; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/09/2002/1998 ; Note: L'ipoteca è stata rinnovata con le trascrizioni n. 1263 e 1264 del 10-08-2022 limitatamente agli appartamenti part. Ille 721 sub 16 e 737 sub 6 e dell'autorimessa part. 721 sub 9. Essendo stato superato il ventennio dal 28-09-2002 l'ipoteca deve ritenersi inefficace.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di contro  
Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale in data 04/11/2021 ai nn. 1655 iscritto a Terni in data 16/12/2021 al n. 10558;

- Pignoramento a favore di contro  
Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale in data 04/03/2022 ai nn. 317 iscritto a Terni in data 05/04/2022 ai nn. /2728; I soggetti a favore e contro, i beni oggetto di pignoramento sono i medesimi del pignoramento iscritto in data 16/12/2021 con il numero di R.P. n. 10558.

#### 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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** 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:** Il condominio non risulta costituito. Tuttavia per i soli box auto, comprensivi di cantina, è stata redatta una tabella generale per la determinazione delle quote relative a lavori/spese della corsia garage comune. Allo specifico sub 20 sono attribuiti 77,10 millesimi.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] 1/4 [REDACTED] per 1/4 dal 27/07/1980 al 26/09/2002 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 25/03/1981, ai nn. 6 vol. 556, con trascrizione n. 1896 del 03/04/1981.

Note: Presso la Conservatoria dei RR.II. è presente la trascrizione di "Accettazione tacita di eredità" atto del notaio Luciano Clericò rep. 124453 del 26/09/2002 , relativo alle particelle di terreno n. 509 - 511. A favore dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e contro la sig.ra [REDACTED]. Atto trascritto al n. 7087 del 12/08/2021.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] 1/4 [REDACTED] per 1/4 dal 29/01/1990 al 26/09/2002 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 25/07/1990, ai nn. 89/vol.131.

Note: L'eredità è stata accettata con trascrizione di accettazione tacita di eredità del 28/09/2002 n. RP 6900.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 28/09/2002 al 25/05/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Clericò Luciano, in data 26/09/2002, ai nn. 124453; trascritto a Terni, in data 28/09/2002, ai nn. /6901.

Note: I beni compravenduti erano rate di terreno individuate alle particelle 509 - 511 - 512 - 513. Dalla particella 511 e 513 hanno originato le particelle in esecuzione.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 25/05/2015 ad oggi (attuale proprietario) . In



forza di atto di scissione - a rogito di Notaio Clericò Vincenzo, in data 25/05/2015, ai nn. 29167/15700; trascritto a Terni, in data 28/05/2015, ai nn. /3446 - 3447.

Note: Nella scissione della [REDACTED] trascritta con RP 3446, alla [REDACTED] venivano assegnati n. 14 immobili tra cui: particelle 858 sub 4 - 6 - 20 - 22 del Catasto fabbricati e la particella 785 del Catasto terreni, tutti al foglio 9 di Sangemini. Nella scissione della [REDACTED] trascritta con RP 3447, alla soc. [REDACTED] venivano assegnati n. 15 immobili tra cui: particelle 858 sub 5 - 10 - 16 - 19 - 21 del Catasto fabbricati, tutti al foglio 9 di Sangemini.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4670

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: costruzione di un fabbricato plurifamiliare lotto H nella lottizzazione convenzionata Cimignano.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/05/2009 al n. di prot. 4670

Abitabilità/agibilità in data 15/05/2012 al n. di prot. 259

NOTE: La DIA è stata depositata a seguito di Lottizzazione convenzionata località Cimignano di San Gemini, approvata con D.C.C. n. 35 del 13/09/02, unitamente alla Convenzione edilizia. In data 15/04/09 è stata presentata una Variante di piano attuativo, con riduzione della volumetria da 2300 mc a 1423 mc. effettivamente costruita per 1421 mc. La comunicazione di fine lavori è stata acquisita al protocollo in data 01-02-2012 con il n. 573.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 14 del 26/04/2004
Zona omogenea:	B1 di mantenimento, conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	Le zone di completamento B sono destinate alla residenza. Oltre la residenza sono compatibili nel limite massimo del 25% anche destinazioni direzionali, esercizi commerciali di vicinato, laboratori

	artigianali, etc.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione per la lottizzazione privata in loc. Cimignano di San Gemini
Estremi delle convenzioni:	atto del notaio Luciano Clericò del 26/09/02 rep. 124465; trascritto alla Conservatoria di Terni il 28/09/202 al n. 6905
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria, costruzione di un bocciodromo, cessione al Comune di San Gemini delle aree di pertinenza delle opere di urbanizzazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Altezza massima ammessa:	12,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano di lottizzazione approvato in data 13/09/2002, è seguita la stipula della convenzione del 26/09/2002, atto trascritto il 28/08/2002. Le relative opere di urbanizzazione venivano collaudate dall'ing. Benedetti (per le urbanizzazioni secondarie del I° e II° stralcio) e dall'arch. Bergonzi per le rimanenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria del I°, II°, III° stralcio. Dal collaudo risulta non svincolato un importo di € 98.062,56, calcolato sui costi indicati in convenzione. Stante la circostanza che le opere eseguite presentano criticità nell'uso (fognature in particolare), come riscontrabile da risposta del Comune di San Gemini del 05/05/23. Pertanto si prevedono costi di regolarizzazione e manutenzione straordinaria per almeno € 6.000,00 per ogni appartamento, compreso box auto.

Spese di sanatoria presunte: **€ 6.000,00**

Note: Si precisa che la convenzione del 2002 prevedeva all'art. 4 e 9 che i futuri acquirenti degli immobili dovessero subentrare in tutti gli obblighi assunti e non soddisfatti al momento della data dell'alienazione. Si precisa, altresì, che alla variante al piano di lottizzazione, approvata in data 01/10/2012 non è seguita alcuna stipula di nuova convenzione. Pertanto la variante al P.L. è da ritenersi come pratica sospesa e in attesa delle determinazioni politiche-amministrative che verranno deliberate in merito dal Consiglio Comunale. Così come ricavabile dalla risposta del Comune di San Gemini del 05/05/23.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: La mancanza del completo collaudo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, unitamente alla sospensione della variante al Piano di Lottizzazione non consentono di dichiarare la conformità urbanistica.**



Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco premiscelato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Si individuano alcune infiltrazioni di acqua meteorica sulle scale esterne di accesso unitamente a interventi di manutenzione senza ritinteggiatura dell'intonaco.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> Note: Nella camera e nel disimpegno il pavimento è in listelli di legno.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e angolo cottura</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **con dichiarazione di conformità**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: non verificata, diffusori: **radiatori in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **con dichiarazione di conformità****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano
Stato impianto	discreto
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il lotto comprende le particelle 858 sub 4 e sub 20. Il calcolo delle superfici lorde ragguagliate comprende tutte le superfici della particella 4 e la porzione cantina della particella 858 sub 20. Ciò in quanto la cantina costituisce pertinenza esclusiva accessoria dell'appartamento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
corte	sup reale lorda	35,00	0,10	3,50
vani abitabili	sup reale lorda	68,00	1,00	68,00
balcone	sup reale lorda	15,00	0,30	4,50
cantina	sup reale lorda	22,00	0,25	5,50
		<b>140,00</b>		<b>81,50</b>

## Accessori

A

### 1. BOX AUTO

Posto al piano seminterrato

Composto da vano singolo

Sviluppa una superficie complessiva di 16 mq

Destinazione urbanistica: box auto

Valore a corpo: **€ 10000**

Note: Il box auto è parte della particella 858 sub 20 del foglio 9 di San Gemini, categoria C/6; classe 4; consistenza 34 mq; superficie catastale 39 mq; rendita catastale € 75.51. La particella è composta da cantina e box auto.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esecuzione, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di San Gemini;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI dell'Agenzia delle entrate; Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Perugia; inserzioni di agenzie immobiliari su internet.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'OMI (2° semestre 2021) in fascia periferica, zona D1, per le abitazioni civili normali presenta una forbice da 700,00 a 1150,00€/mq, per le abitazioni in condizioni ottime da 1100,00 a 1.600,00 €/mq. Per i box auto una forbice da 400 a 700 €/mq. Il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Perugia (IV° trimestre 2020) per zone periferiche presenta una forbice da 900,00 a 1.100,00 €/mq; una forbice da 600,00 a 700,00 €/mq per le abitazioni abitabili. ;

Altre fonti di informazione: Le offerte delle varie agenzie immobiliari presentano, per tipologie simili di abitazioni al centro di San Gemini e periferia, un valore medio di circa 1.000,00€/mq. Per la specifica zona Località Osteria e dintorni un valore medio di circa 950,00 €/mq..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso BOX AUTO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.875,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
corte	3,50	€ 1.250,00	€ 4.375,00
vani abitabili	68,00	€ 1.250,00	€ 85.000,00
balcone	4,50	€ 1.250,00	€ 5.625,00
cantina	5,50	€ 1.250,00	€ 6.875,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.875,00
Valore corpo			€ 101.875,00
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 111.875,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.875,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso BOX AUTO	81,50	€ 111.875,00	€ 111.875,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 16.781,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -93,75

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 89.000,00</b>
---	--------------------

### Lotto: 002 - appartamento

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 frazione: Loc. Osteria, Via Giulio Nocchioli n. 5

**Quota e tipologia del diritto**

██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ foglio 9, particella 858, subalterno 6, indirizzo Via Giulio Nocchioli n.5, piano T, comune Sangemini, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie 96 mq, escluse aree scoperte 87 mq, rendita € 440,28

Note: Il complesso residenziale è costituito da tre corpi, con ingressi e scale distinte. Ogni corpo comprende quattro appartamenti. Non risulta la costituzione di un condominio.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ foglio 9, particella 858, subalterno 22, indirizzo loc. Osteria n. 327, piano S1, comune San Gemini, categoria C/6, classe 4, consistenza 40 mq, superficie 36 mq, rendita € 88,83

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state individuate irregolarità  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di immobile sito in una palazzina composta da tre corpi, sito in un quartiere residenziale di una lottizzazione, nella prima periferia del Comune di Sangemini a circa 1,5 km dalla porta di ingresso della Sangemini storica. Risulta compost da 12 appartamenti e 12 box auto.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Autobus di linea a circa m 500

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da sig.ra ██████████ con comodato d'uso stipulato in data 03/03/2022 per l'importo di euro 0,00.

Registrato a Terni il 09/03/2022 ai nn.287-serie 3

Tipologia contratto: comodato d'uso gratuito, scadenza 03/03/2023

Data di rilascio: 03/03/2023

La sig.ra ██████████ paga comunque alla Procedura, a titolo di indennità di occupazione, € 400,00 mensili.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***«Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Trascrizione della Convenzione Edilizia del 28/09/2002. Atto a rogito del notaio Luciano Clericò del 26/09/2002, a favore del Comune di San Gemini e contro la [REDACTED] in cui la soc. [REDACTED] si impegnava a realizzare le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e con obblighi dei futuri acquirenti degli immobili risultanti negli atti di vendita.

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

Nessuna.

*«Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*«Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:***«Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca delle Marche S.p.a. contro , [REDACTED] [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 16.000.000,00; Importo capitale: € 8.000.000,00 ; A rogito di Notaio Pasqualini GianLuca in data 09/10/2006 ai nn. 50941/8664; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/10/2006/2908 ; Note: L'ipoteca era contro 12 immobili tra cui un terreno distinto al foglio 9 di Sangemini part. 720, da cui sono originate la particella 858. Gli immobili in esecuzione sono pervenuti alla società esecutata per atto di scissione del 25/05/15.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca delle Marche S.p.a. contro , [REDACTED] - [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 16.000.000,00; Importo capitale: € 8.000.000,00 ; A rogito di Notaio Pasqualini GianLuca in data 09/10/2006 ai nn. 50941/8664; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/10/2006/3106 ; Note: L'ipoteca era riferita allo stesso titolo della ipoteca trascritta al n. 2908 e contro i medesimi 12 immobili tra cui un terreno distinto al foglio 9 di Sangemini part. 720. Venivano ad essere modificati soltanto le condizioni per l'erogazione del mutuo, precisate nel prospetto D..

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca delle Marche S.p.a. contro , [REDACTED] [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4.400.000,00; Importo capitale: € 2.200.000,00 ; A rogito di Notaio Pasqualini GianLuca in data 20/01/2010 ai nn. 56758/12530; Iscritto/trascritto a Terni in data 21/01/2010/111 ; Note: L'ipoteca era contro n. 2 immobili: un terreno distinto al foglio 9 di Sangemini part. 720. da cui è derivata la particella 858, e la attuale particella in esecuzione n. 785, entrambe al foglio 9 di Sangemini.

Ipoteca volontaria annotata a favore di Mediocredito fondiario Centroitalia contro , [REDACTED] i [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: €



19.140.000,00; Importo capitale: € 9.570.000,00 ; A rogito di notaio Clericò Luciano in data 26/09/2002 ai nn. 124466; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/09/2002/1998 ; Note: L'ipoteca è stata rinnovata con le trascrizioni n. 1263 e 1264 del 10-08-2022 limitatamente agli appartamenti part. Ille 721 sub 16 e 737 sub 6 e dell'autorimessa part. 721 sub 9. Essendo stato superato il ventennio dal 28-09-2002 l'ipoteca deve ritenersi inefficace.

*«Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale in data 04/11/2021 ai nn. 1655 iscritto a Terni in data 16/12/2021 al n. 10558;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale in data 04/0:  
ai nn. 317 iscritto a Terni in data 05/04/2022 ai nn. /2728; I soggetti a favore e contro, i beni o  
di pignoramento sono i medesimi del pignoramento iscritto in data 16/12/2021 con il numero  
n. 10558..

*«Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*«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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** 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:** Il condominio non risulta costituito. Tuttavia per i soli box auto, comprensivi di cantina, è stata redatta una tabella generale per la determinazione delle quote relative a lavori/spese della corsia garage comune. Allo specifico sub 22 sono attribuiti 89,0 millesimi.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per 1/4 [REDACTED] per 1/4 dal 27/07/1980 al 26/09/2002 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 25/03/1981, ai nn. 6 vol. 556, con trascrizione n. 1896 del 03/04/1981.

Note: Presso la Conservatoria dei RR.II. è presente la trascrizione di "Accettazione tacita di eredità" atto del notaio Luciano Clericò rep. 124453 del 26/09/2002 , relativo alle particelle di terreno n. 509 - 511. A favore dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e contro la sig.ra [REDACTED]. Atto trascritto al n. 7087 del 12/08/2021.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per 1/4 [REDACTED] per 1/4 dal 29/01/1990 al 26/09/2002 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 25/07/1990, ai nn. 89/vol.131.

Note: L'eredità è stata accettata con trascrizione di accettazione tacita di eredità del 28/09/2002 n. RP 6900.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 28/09/2002 al 25/05/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Clericò Luciano, in data 26/09/2002, ai nn. 124453; trascritto a Terni, in data 28/09/2002, ai nn. /6901.

Note: I beni compravenduti erano rate di terreno individuate alle particelle 509 - 511 - 512 - 513. Dalla particella 511 e 513 hanno originato le particelle in esecuzione.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 25/05/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di scissione - a rogito di Notaio Clericò Vincenzo, in data 25/05/2015, ai nn. 29167/15700; trascritto a Terni, in data 28/05/2015, ai nn. /3446 - 3447.

Note: Nella scissione della [REDACTED] trascritta con RP 3446, alla [REDACTED] venivano assegnati n. 14 immobili tra cui: particelle 858 sub 4 - 6 - 20 - 22 del Catasto fabbricati e la particella 785 del Catasto terreni, tutti al foglio 9 di Sangemini. Nella scissione della [REDACTED] trascritta con RP 3447, alla soc. [REDACTED] venivano assegnati n. 15 immobili tra cui: particelle 858 sub 5 - 10 - 16 - 19 - 21 del Catasto fabbricati, tutti al foglio 9 di Sangemini.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4670

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: costruzione di un fabbricato plurifamiliare lotto H nella lottizzazione convenzionata Cimi-gnano.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/05/2009 al n. di prot. 4670

Abitabilità/agibilità in data 15/05/2012 al n. di prot. 259

NOTE: La DIA è stata depositata a seguito di Lottizzazione convenzionata località Cimignano di San Gemini, approvata con D.C.C. n. 35 del 13/09/02, unitamente alla Convenzione edilizia. In data 15/04/09 è stata presentata una Variante di piano attuativo, con riduzione della volumetria da 2300 mc a 1423 mc. effettivamente costruita per 1421 mc. La comunicazione di fine lavori è stata acquisita al protocollo in data 01-02-2012 con il n. 573.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 14 del 26/04/2004
Zona omogenea:	B1 di mantenimento, conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	Le zone di completamento B sono destinate alla residenza. Oltre la residenza sono compatibili nel limite massimo del 25% anche destinazioni direzionali, esercizi commerciali di vicinato, laboratori artigianali, etc.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione per la lottizzazione privata in loc. Cimignano di San Gemini
Estremi delle convenzioni:	atto del notaio Luciano Clericò del 26/09/02 rep. 124465; trascritto alla Conservatoria di Terni il 28/09/202 al n. 6905
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria, costruzione di un bocciodromo, cessione al Comune di San Gemini delle aree di pertinenza delle opere di urbanizzazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq

Altezza massima ammessa:	12,5 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano di lottizzazione approvato in data 13/09/2002, è seguita la stipula della convenzione del 26/09/2002, atto trascritto il 28/08/2002. Le relative opere di urbanizzazione venivano collaudate dall'ing. Benedetti (per le urbanizzazioni secondarie del I° e II° stralcio) e dall'arch. Bergonzi per le rimanenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria del I°, II°, III° stralcio. Dal collaudo risulta non svincolato un importo di € 98.062,56, calcolato sui costi indicati in convenzione. Stante la circostanza che le opere eseguite presentano criticità nell'uso (fognature in particolare), come riscontrabile da risposta del Comune di San Gemini del 05/05/23, si prevedono costi di regolarizzazione e manutenzione straordinaria per almeno € 6.000,00 per ogni appartamento, compreso box auto.

Spese di sanatoria presunte: **€ 6.000,00**

Note: Si precisa che la convenzione del 2002 prevedeva all'art. 4 e 9 che i futuri acquirenti degli immobili dovessero subentrare in tutti gli obblighi assunti e non soddisfatti al momento della data dell'alienazione. Si precisa, altresì, che alla variante al piano di lottizzazione, approvata in data 01/10/2012 non è seguita alcuna stipula di nuova convenzione. Pertanto la variante al P.L. è da ritenersi come pratica sospesa e in attesa delle determinazioni politiche-amministrative che verranno deliberate in merito dal Consiglio Comunale. Così come ricavabile dalla risposta del Comune di San Gemini del 05/05/23.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La mancanza del completo collaudo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, unitamente alla sospensione della variante al Piano di Lottizzazione non consentono di dichiarare la conformità urbanistica.**

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

Trattasi di appartamento sito in una palazzina di tre piani in declivio. L'edificio risulta composto da tre corpi. L'appartamento de quo è posto al piano terra. Di fatto è posto ad un piano rialzato rispetto al corridoio di smistamento comune. L'immobile è composto da un soggiorno con angolo cottura di circa mq 23 netti; da un disimpegno di circa 3,6 mq netti; da una camera matrimoniale di circa 16,5 mq netti; da una camera di circa 11 mq; da un bagno di circa 5,30 mq; da un bagno di circa 4 mq; da una cucina di circa 10,5 mq; da un terrazzo, con esposizione sud, di circa 11,40 mq netti; da una corte esclusiva con possibile utilizzazione a giardino di circa 40 mq netti. Dette superfici sono al lordo dell'ingombro dei pilastri in c.a.. I vani coperti presentano una superficie lorda complessiva di circa 88 mq.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **163,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio in cui si trovano i vari lotti si presenta in condizioni mediocri, All'interno dell'appartamento si individuano fenomeni di condensa pregressa dovuti ad infiltrazioni di acque meteoriche del sovrastante terrazzo lato sud. Infiltrazioni che la occupante dichiara essere state mantenute dal proprietario sovrastante. Ulteriori fenomeni di condensa nella camera matrimoniale sugli spigoli orizzontali (pareti/-soffitto) dei lati est e nord, unitamente allo spigolo verticale delle pareti est-nord. Condense di minor rilievo nel soggiorno allo spigolo orizzontale della parete-soffitto lato ovest e nella camera piccolo. Condizioni mediocri all'esterno per i rattoppi di intonaco in prossimità dei due corpi scala. Da sottolineare la situazione delle rampe delle scale che, laddove risulta mancante la copertura di protezione, sono investite dalle acque meteoriche, che scorrono liberamente sui gradini e infiltrano sui muri sottostanti alla rampa, con degradazione di intonaco e tinteggiatura.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: La finestra del bagno è ad anta semplice

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **discrete**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **discrete**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco premiscelato** condizioni: **sufficienti**  
Note: Si individuano alcune infiltrazioni di acqua meteorica sulle scale esterne di accesso unitamente a interventi di manutenzione senza ritinteggiatura dell'intonaco.

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **discrete**  
Note: Nelle camere e nel diusimpegno il pavimento è in listelli di legno in condizioni sufficienti.

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagni e cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **con dichiarazione di conformità**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **radiatori in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **con dichiarazione di conformità****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano
Stato impianto	discreto
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il lotto comprende le particelle 858 sub 6 e sub 22. Il calcolo delle superfici lorde ragguagliate comprende tutte le superfici della particella 6 e la porzione cantina della particella 858 sub 22. Ciò in quanto la cantina costituisce pertinenza esclusiva accessoria dell'appartamento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
corte	sup reale lorda	43,00	0,10	4,30
vani abitabili	sup reale lorda	88,00	1,00	88,00
balcone	sup reale lorda	13,00	0,30	3,90
cantina	sup reale lorda	19,00	0,25	4,75
		<b>163,00</b>		<b>100,95</b>

**Accessori**

A

## 1. BOX AUTO

Posto al piano interrato

Composto da vano singolo

Sviluppa una superficie complessiva di 26 mq

Destinazione urbanistica: box auto

Valore a corpo: € 16000

Note: Il box auto è parte della particella 858 sub 22 del foglio 9 di San Gemini, categoria C/6; classe 4; consistenza 40 mq; superficie catastale 36 mq; rendita catastale € 88.83. La particella è composta da cantina e box auto.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esecuzione, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di San Gemini;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI dell'Agenzia delle entrate; Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Perugia; inserzioni di agenzie immobiliari su internet.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'OMI (2° semestre 2021) in fascia periferica, zona D1, per le abitazioni civili normali presenta una forbice da 700,00 a 1150,00€/mq, per le abitazioni in condizioni ottime da 1100,00 a 1.600,00 €/mq. Per i box auto una forbice da 400 a 700 €/mq. Il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Perugia (IV° trimestre 2020) per zone periferiche presenta una forbice da 900,00 a 1.100,00 €/mq; una forbice da 600,00 a 700,00 €/mq per le abitazioni abitabili. ;

Altre fonti di informazione: Le offerte delle varie agenzie immobiliari presentano, per tipologie similari di abitazioni al centro di San Gemini e periferia, un valore medio di circa 1.000,00€/mq. Per la specifica zona Località Osteria e dintorni un valore medio di circa 950,00 €/mq..

## 8.3 Valutazione corpi:

## A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso BOX AUTO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 126.187,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
corte	4,30	€ 1.250,00	€ 5.375,00
vani abitabili	88,00	€ 1.250,00	€ 110.000,00
balcone	3,90	€ 1.250,00	€ 4.875,00
cantina	4,75	€ 1.250,00	€ 5.937,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 126.187,50
Valore corpo	€ 126.187,50
Valore Accessori	€ 16.000,00
Valore complessivo intero	€ 142.187,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 142.187,50

**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] con annesso BOX AUTO	100,95	€ 142.187,50	€ 142.187,50

**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% )	€ 21.328,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Spese per manutenzione pareti interne (tinteggiatura/risanamento)	€ 4.000,00
	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: decremento monetario	€ -859,37

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>110.000,00</b>
---	-------------------

Data generazione:  
23-08-2023

L'Esperto alla stima  
**Ing. Lucio Cardaio**





- 1) Vista esterna lato sud appartamento sub 4;
- 2) Vista esterna lato nord appartamento sub 4;





3) Vista interna camera appartamento sub 4;  
4) Vista interna soggiorno appartamento sub 4;





5) Vista interna bagno appartamento sub 4;  
6) Vista esterna corteo appartamento sub 4;





- 5) Vista esterna box auto sub 20;
- 6) Vista esterna corte appartamento sub 4;





- 7) Vista esterna box auto sub 20;
- 8) Vista esterna corte appartamento sub 4;





9) Vista interna box auto sub 20;



10) Vista esterna lato sud sub 6;  
11) Vista esterna lato nord sub 6;





12) Vista interna cucina sub 6;  
13) Vista interna soggiorno sub 6;







14) Vista interna bagno n. 1 sub 6;  
15) Vista interna bagno n. 2 sub 6;





16) Vista esterna corte sub 6;  
17) Vista interna camera sub 6;





18) Vista interna box auto sub 22;  
19) Vista esterna box auto sub 22;



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

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 858

Subalterno: 4

Compilata da:

LOMORO RICCARDO

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

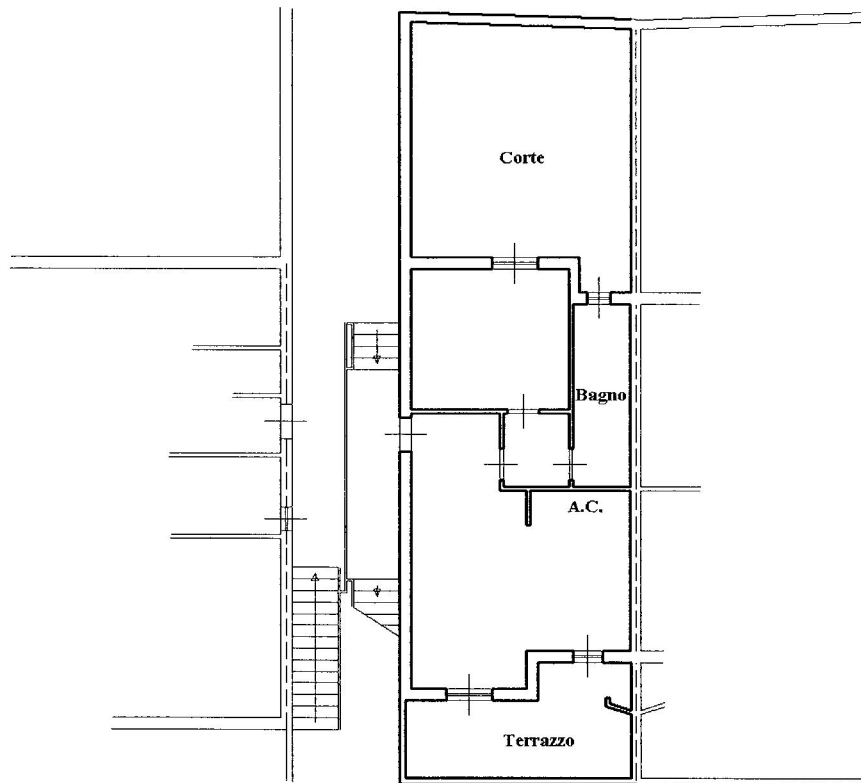
N. 637

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA**

H = 2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/08/2022 - Comune di SAN GEMINI(8857) - < Foglio 9 Particella 858 Subalterno 4 >

VIA GIULIO NOCCIOLI n. 7 Piano T



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

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

LOCALITA' OSTERIA

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 9  
Particella: 858  
Subalterno: 6

Compilata da:  
LOMORO RICCARDO

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

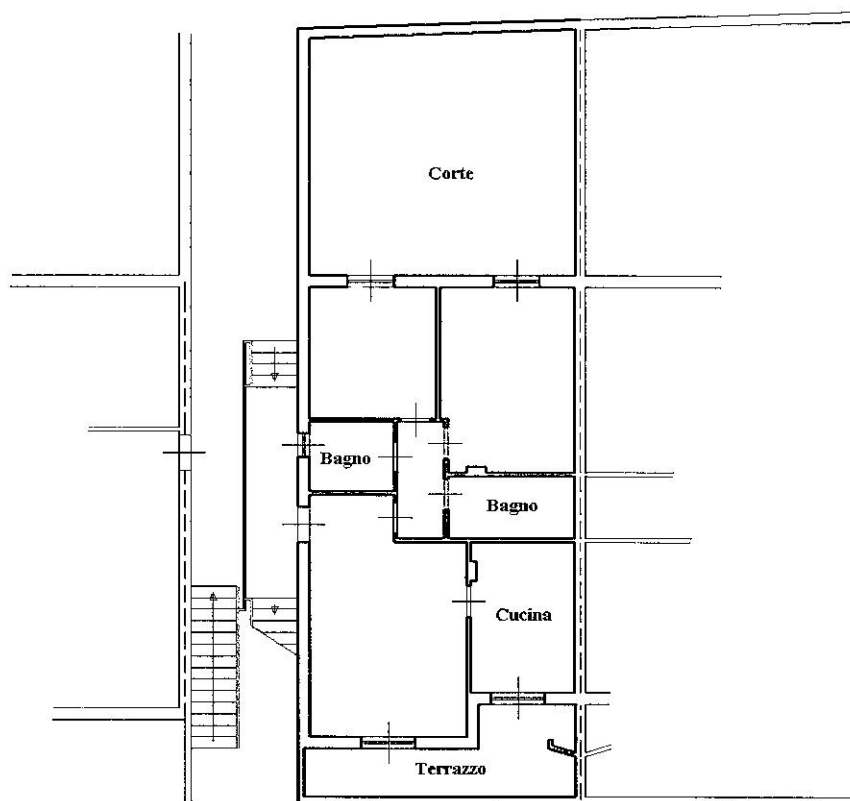
N. 637

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA**

H = 2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/08/2022 - Comune di SAN GEMINI (TR) - Foglio 9 Particella 858 Subalterno 6

VIA GIULIO ROCCIOLI n. 5 Piano T



Dichiarazione protocollo n. TR0012172 del 02/02/2012

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

LOCALITA' OSTERIA

civ. SNC

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

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 858

Subalterno: 20

Compilata da:  
LOMORO RICCARDO

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

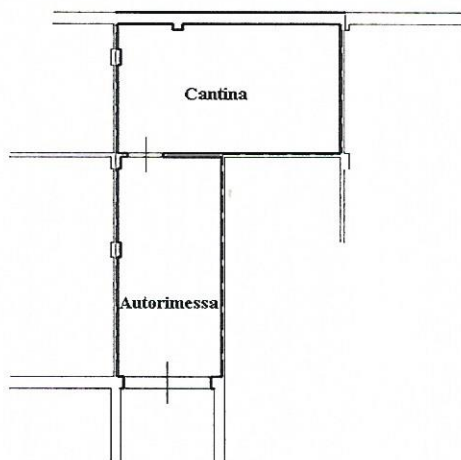
N. 637

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO INTERRATO**

H = 2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/08/2022 - Comune di SAN GEMINI(857) - < Foglio 9 Particella 858 Subalterno 20 >  
LOCALITA' OSTERIA n. 327 Piano S1



Dichiarazione protocollo n. TR0012172 del 02/02/2012

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

LOCALITA' OSTERIA

civ. SNC

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

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 9  
Particella: 858  
Subalterno: 22

Compilata da:  
LOMORO RICCARDO

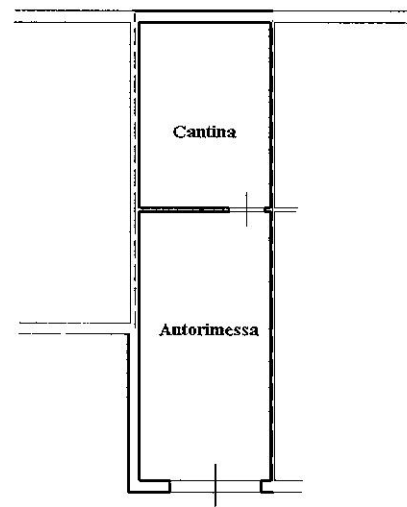
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

N. 637

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO INTERRATO**  
H = 2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/08/2022 - Comune di SAN GEMINI (TR57) - c. Foglio 9 Particella 858 Subalterno 22 >  
LOCALITA' OSTERIA n. 327 Piano S1

