

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

promossa da:  
**XXXXX XXXX XXXX**

contro:  
**XXXX**

N° Gen. Rep. **92/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO  
ANGELINI** Custode: **Avv. Giorgio Biancifiori**

**INTEGRAZIONE  
RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
BCNC**

**Esperto alla stima:** Arch. Alberto Tiberi  
**Codice fiscale:** TBRLRT67B02L117N  
**Studio in:** Via Sabotino 7- 05100 Terni  
**Email:** albertotiberi@gmail.com  
**Pec:** alberto.tiberi@archiworldpec.it

---

Beni in **Terni (TR)**  
Località/Frazione  
STRADA COLLI DI VALENZA n. 33

**CORPO A**

**BCNC**

**Identificato al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Terni al Foglio 158 pt. 503 sub. 1**

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

**Identificativo corpo: A.**

**BENE COMUNE NON CENSIBILE sito in STRADA COLLI DI VALENZA n. 33**

**Quota e tipologia del diritto**

**Trattasi di bene comune non censibile senza titolarità o classamento identificato al NCEU del commune di Terni al Foglio 158 pt. 503 sub. 1 (catasto Fabbricati)**

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

**Identificativo corpo: A**

Trattasi di una zona agricola posta nelle immediate vicinanze della periferia SUD - EST del Comune di Terni. Tutta l'area è caratterizzata dalla presenza di vegetazione ripariale e vegetazione arbustiva. **Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Narni, Spoleto, Amelia, Sangemini, Cesi.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

**Attrazioni storiche:** Rocca di Albornoz, Anfiteatro Romano, Chiesa di S. Francesco, Cattedrale di Santa Maria Assunta .

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

Il presente bene, essendo stato rappresentato nell'elaborato planimetrico Bene Comune Non Censibile, come per il corpo scala del fabbricato, è comune a tre unità immobiliari urbane, il Sub 2 del foglio 158 part. 503 (**abitazione di categoria A/7 intestata a XXXX**), il Sub 3 del foglio 158 part. 503 (**abitazione di categoria A/7 intestata a IXXXXC. XXXXX & C. Sede in TERNI**), il Sub 4 del foglio 158 part. 503

(**autorimessa C/6 intestata a XXXX**)

**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:*

-

*4.2.2 Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro XXXX; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di UNEP DI TERNI in data 26/09/2023 ai nn. 1916 iscritto/ trascritto a TERNI in data 10/10/2023 ai nn. 8332;

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale: -**

**Identificativo corpo: A**

**Sito in Terni (TR), STRADA COLLI DI VALENZA n. 33**

**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: -**

**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:

Il presente bene, rata di terreno corte del fabbricato, è pervenuto a XXXXnata a XXXX (TR) il XXXX in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Angelo Alcini, in data 03/05/1971, ai nn. 27181/6616; trascritto a SPOLETO, in data 30/06/1971, al Reg. Part. al n. 3794.

**Note:** *Il presente atto di compravendita si riferisce all'acquisto delle rate di terreno (ex particelle 338 e 339, ora 503 del Foglio 158) su cui poi è stata edificato l'immobile. Successivamente questa parte di terreno ha perso la propria autonomia catastale ed è stato accorpato all'unità abitativa come bene commune non censibile (Vedere elaborato planimetrico allegato)*

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Rata di terreno inserita nell'elaborato planimetrico come BCNC sito in STRADA COLLI DI VALENZA n. 33**

Numero pratica: 011306

Intestazione: XXXXXXX

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia In Sanatoria

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA PISCINA SCOPERTA E DI UN FORNO POSTI SULLA RATA DI TERRENO OGGETTO DI PERIZIA ED A SERVIZIO DEL FABBRICATO ESISTENTE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/02/1995 al n. di prot. 11306

### 7.1 Conformità edilizia e catastale:

**BCNC del comune di Terni al Foglio 158 pt. 503 sub. 1 (catasto Fabbricati)**

**Per quanto sopra si dichiara che le baracche e le tettoie presenti su detta rata di terreno dovranno essere sottoposte a sanatoria edilizia e successivamente accatastate ed inserite in mappa. Le lastre di Eternit rinvenute sulla falda di una voliera dovranno essere smaltite da ditta specializzata.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Conformità edilizia:**

Regolarizzazione mediante: Sanatoria Edilizia

Oneri Totali di sanatoria: € 4.000,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**Conformità catastale:**

Regolarizzabili mediante: DOCFA per esatta rappresentazione grafica ed inserimento in mappa

Descrizione delle opere da sanare: Deposito di planimetria catastale aggiornata

DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

## 7.2 Conformità urbanistica:

## BCNC

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DCC n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zone E di vegetazione ripariale e filari arborei (E7)
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.109Zone E di vegetazione ripariale e filari arborei (E7) 1. Le aree di vegetazione ripariale e di filare arboreo sono aree del territorio comunale interessate da siepi vegetazione arbustiva e filari ai bordi dei campi, lungo i corsi dacqua, i fiumi, i laghi, i fossi e lungo i margini di strade e sentieri del territorio urbano ed extraurbano. Sono elementi arborei isolati o raggruppati in filare, le formazioni lineari o puntiformi che insistono ai margini delle strade del territorio comunale lungo i fossi e sparsi all'interno del territorio agricolo. Il piano individua nelle tavole A le aree di vegetazione acquatica ripariale ed i filari arborei con carattere di pregio paesaggistico da sottoporre a tutela e promuove la conservazione anche finalizzata alla costituzione della rete e della continuità dei corridoi ecologici sul territorio comunale.</p> <p>2. E vietata la rimozione e la riduzione della vegetazione acquatica ripariale e dei filari arborei. Leventuale eliminazione della vegetazione ripariale e dei filari arborei e arbustivi, in caso di intersezione con tracciati stradali, ciclopedonali e ferroviari pubblici dovrà essere valutata per singolo caso, prevedendo nella fase di progettazione eventuali interventi di compensazione, mitigazione e ipotesi alternative. Sono ammessi gli interventi sulla vegetazione indicati nella normativa generale di indirizzo per il territorio rurale, nel rispetto degli artt. 110 e 125 del PTCP. 3. Tali aree sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole; sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 91 della LR n. 1/2015 con le prescrizioni di cui agli artt. 99, 100 e 101 delle presenti norme, nonché le opere pertinenziali di cui all'art. 21 del RR n. 2/2015 da realizzare senza danneggiare o ridurre la vegetazione e i filari. Eventuali interventi di piantumazione da eseguirsi nelle aree adiacenti non dovranno alterare in alcun modo il disegno dei filari arborei esistenti nelle zone E7.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
---	----

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

Trattasi della corte di pertinenza del fabbricato, completamente recintata ed identificata al catasto fabbricati al SUB 1 del Foglio 158, Particella 503 ed accatastata come Ente Urbano, "bene comune non censibile". E' rappresentata da una vasta area verde acclive di circa mq. 5.370 caratterizzata da piantumazioni di varie specie: Ulivi, Pini mediterranei, alberi da frutto ed arbusti spontanei. Le aree sono in parte pavimentata con betonelle di cemento, alcuni viali, vialetti, percorsi pedonali, piazzole e muri di contenimento in cemento armato utili a perimetrare le varie zone di terreno in pendio. Dalla via principale, STRADA COLLI DI VALENZA, si accede alla proprietà attraverso un passo carrabile munito di cancello in metallo con apertura motorizzata, che, lungo una strada cementata, conduce al fabbricato. **La corte del bene (SUB 1) è una area comune e funzionale ai tre subalterni in cui è stato frazionato il fabbricato (SUB 2,3,4).** Su tale area è stata edificata una piscina scoperta ed un forno (sempre a servizio dei tre subalterni). A seguito del sopralluogo sono inoltre state individuate alcune baracche e tettoie tutte con basamento in calcestruzzo non autorizzate. Una di queste baracche, adibita probabilmente a voliera, presenta una falda della copertura realizzata con ondulato di Eternit che dovrà essere smaltito da azienda specializzata.

Superficie complessiva di circa mq **5.370**

Stato di manutenzione generale: Discreto

**CONSISTENZE:**

Superficie dell'area corte del fabbricato mq **5.370**

**Accessori**

**A 1. Piscina scoperta ed area pavimentata di pertinenza, oltre alle altre aree pavimentate (vialetti, scale e piazzole)**

Posto su vari livelli del terreno di pertinenza

Valore a corpo: **€ 50.000,00**

**Note:** *La piscina scoperta è in un buono stato di conservazione, tutta l'area è caratterizzata da un terrazzamento completamente pavimentato e delimitato da una ringhiera in ferro verniciata. Le strutture in cemento armato della vasca sono in uno stato di incuria con molte zone da dover consolidare a causa del progressivo deterioramento della superficie tecnicamente chiamata "copriferro"*

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

Per la stima del terreno si è fatto riferimento al valore medio desunto dal "Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni" validi per l'anno solare 2020 (pubblicazione sul BUR in data 30/01/2020), dal prezzo proposto dal mercato sul luogo e dal valore indicato dalle tabelle dell'O.M.I. Ai fini della stima si forniscono le seguenti definizioni:

E' opinione dello scrivente che la tipologia più congrua al fine di determinare il un valore logico del terreno oggetto di perizia, sia assimilarlo alla classe "di OLIVETO NON PRODUTTIVO, con epoca di impianto recente, non coltivato o abbandonato".

IL Valore del terreno ricavato dal documento pubblicazione sul BUR in data 30/01/2020 è pari ad **€ 10.000,00/HA**, da cui si ottiene un valore della corte del fabbricato pari ad € 5.000,00

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;  
 Uffici del registro di Terni;  
 Ufficio tecnico di Terni;  
 Quadro d'insieme dei valori agricoli - Bollettino BUR in data 30/01/2020.

**8.3 Valutazione:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 55.00,00**

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Accessori - piscina e aree pertineti e pavimentate		€ 50.000,00	€ 50.000,00
B	Corte - terreno		€ 5.000,00	€ 5.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

	€ 46.750,00
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%)	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

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

**€ 41.750,00**

Data generazione:

11-10-2023

Allegati:

- A. Estratto di mappa
- B. Documentazione fotografica
- C. Visure storiche immobili
- E. Elaborato planimetrico
- F. Titoli edilizi
- G. Note di trascrizione delle formalità

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alberto Tiberi**

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

promossa da:  
**XXXXX XXXX XXXX**

contro:  
**XXXXXX**

N° Gen. Rep. **92/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO  
ANGELINI** Custode: **Avv. Giorgio Biancifiori**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Alberto Tiberi  
**Codice fiscale:** TBRLRT67B02L117N  
**Studio in:** Via Sabotino 7- 05100 Terni  
**Email:** albertotiberi@gmail.com  
**Pec:** alberto.tiberi@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** STRADA COLLI DI VALENZA n. 33 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 – Abitazione con autorimessa/ Terreni seminativi irrigui

**Corpo:** A

**Categoria:**

Abitazione in villini [A/7] con Autorimessa [C/6]

XXXX nata a XXXX(TR) il XXXX, foglio 158, particella 503, subalterno 2, indirizzo STRADA COLLI DI VALENZA n. 33, piano S1-T, comune TERNI, categoria A/7, classe 4, consistenza 7,5 VANI, superficie 147, rendita € 581,01

XXXX nata a XXXX (TR) il XXXX, foglio 158, particella 503, subalterno 4, indirizzo STRADA COLLI DI VALENZA n. 33, piano S1, comune TERNI, categoria C/6, classe 8, consistenza 39 mq., superficie 39 mq., rendita € 80,57

**Corpo:** B

**Categoria:** Terreni seminativi irrigui

XXXXX nata a XXXX (TR) il XXXX, sezione censuaria TERNI al catasto dei Terreni al foglio 136, particella 13, sezione censuaria TERNI al catasto terreni al fo-glio 136, particella 136

### 2. Stato di possesso

**Bene:** STRADA COLLI DI VALENZA n. 33 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 – Abitazione con autorimessa/ Terreni seminativi irrigui

**Corpo:** A

**Possesso:**

Occupato da XXXXX - XXXXX - XXXX con contratto di comodato d`uso stipulato in data 27/07/2016. Registrato a TERNI il 11/08/2016 ai nn.2031. Tipologia contratto: 8 anni, scadenza 27/07/2024

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** STRADA COLLI DI VALENZA n. 33 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione con autorimessa/ Terreni seminativi irrigui

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** STRADA COLLI DI VALENZA n. 33 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione con autorimessa/ Terreni seminativo irrigui

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Intesa Sanpaolo SPA

#### 5 Comproprietari

**Beni:** STRADA COLLI DI VALENZA n. 33 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione con autorimessa/ Terreni seminativo irrigui

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** STRADA COLLI DI VALENZA n. 33 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione con autorimessa/ Terreni seminativi irrigui

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** STRADA COLLI DI VALENZA n. 33 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione con autorimessa/ Terreni seminativo irrigui

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** STRADA COLLI DI VALENZA n. 33 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione con autorimessa/ Terreni seminativi irrigui

**Valore complessivo intero:** € 172.536,15

Beni in **Terni (TR)**  
Località/Frazione  
STRADA COLLI DI VALENZA n. 33

**Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa/ Terreni seminativi irrigui**

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 in villini [A/7] sito in STRADA COLLI DI VALENZA n. 33**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXX nata a XXXX(TR) il XXXX, foglio 158, particella 503, subalterno 2, indirizzo STRADA COLLI DI VALENZA n. 33, piano S1-T, comune TERNI, categoria A/7, classe 4, consistenza 7,5 VANI, superficie 147, rendita € 581,01 Derivante da: VEDERE Visura storica per immobile allegata

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXX nata a XXXX(TR) il XXXX, foglio 158, particella 503, subalterno 4, indirizzo STRADA COLLI DI VALENZA n. 33, piano S1, comune TERNI, categoria C/6, classe 8, consistenza 39 mq., superficie 39 mq., rendita € 80,57 Derivante da: VEDERE Visura storica per immobile allegata

**Conformità catastale:**

*Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano interrato il corpo scala è rappresentato sulla planimetria catastale con il senso di salita invertito rispetto allo stato di fatto (errore grafico); al piano primo non è stato rappresentato un fondello sul pianerottolo di accesso all'abitazione*

Regolarizzabili mediante: DOCFA per aggiornamento planimetria catastale

DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Terreni irrigui siti lungo viale Rossini a Terni**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXX- Piena proprietà** Cod. Fiscale:

XXXXX

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: XXXXX nata a XXXX(TR) il XXXX, sezione censu-aria TERNI al foglio 136, particella 13, seminativo irriguo classe 2, mq. 528

Derivante da: VEDERE Visura storica per immobile allegata

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: XXXX nata a XXX(TR) il XXX, sezione cen-suaria TERNI, foglio 136, particella 136, seminativo irriguo, calsse 2, mq. 130

Derivante da: VEDERE Visura storica per immobile allegata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Identificativo corpo: A**

Trattasi di una zona agricola posta nelle immediate vicinanze della periferia SUD - EST del Comune di Terni. Tutta l'area è caratterizzata dalla presenza di vegetazione ripariale e vegetazione arbustiva. **Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Narni, Spoleto, Amelia, Sangemini, Cesi.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

**Attrazioni storiche:** Rocca di Albornoz, Anfiteatro Romano, Chiesa di S. Francesco, Cattedrale di Santa Maria Assunta .

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A/7] sito in Terni (TR), STRADA COLLI DI VALENZA n. 33**

**Occupato** da XXXXX - XXXXX - XXXX comodato d'uso stipulato in data 27/07/2016. Registrato a TERNI il 11/08/2016 ai nn.2031

Tipologia contratto: 8 anni, scadenza 27/07/2024

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note:

*Come da verbale di primo accesso del 04.01.2023 redatto dal custode, avv. Giorgio Biancifiori, la signora XXXX dichiara di risiedere nell'immobile insieme alla figlia XXXXXed al genero XXXXXi quali lo utilizzano in forza del contratto di comodato d'uso segnalato ed allegato alla presente perizia*

**Identificativo corpo: B**

**Terreni seminativi irrigui siti in Terni (TR), LUNGO VIA GIOACCHINO ROSSINI**

**Liberi**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Intesa Sanpaolo SPA contro XXXX Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI RENDITA VITALIZIA; Importo ipo-teca: € 300.000,00; Importo capitale: € 104.000,00 ; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 04/09/2017 ai nn. 67210/20182; Iscritto/trascritto a TERNI in data 06/09/2017 ai nn. 9022/1208

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro XXXX; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di UNEP DI TERNI in data 02/08/2022 ai nn. 1526 iscritto/trascritto a TERNI in data 23/09/2022 ai nn. 10918/8058;

*NOTA: Si fa presente che il pignoramento è riferito esclusivamente ai seguenti immobili: Fabbricato Foglio 158 Particella 503 Subalterno 2 (ABITAZIONE) - Fabbricato Foglio 158 Particella 503 Subalterno 4 (GARAGE) - Terreno Foglio 136 Particella 136 - Terreno Foglio 136 Particella 13.*

*Non è stata pignorata la corte del fabbricato (sulla quale insistono i sub 2 e 4) identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 158 Particella 503 Subalterno 1, quindi con proprio identificativo catastale (vedere elaborato planimetrico allegato alla perizia).*

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Sito in Terni (TR), STRADA COLLI DI VALENZA n. 33**

**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:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

**Terreni seminativi irrigui siti in Terni (TR), LUNGO VIALE ROSSINI**

**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.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** 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:** XXXXXXXX nata a XXXX(TR) il XXXX dal 03/05/1971 ad oggi (attuale proprietaria) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Angelo Alcini, in data 03/05/1971, ai nn. 27181/6616; trascritto a SPOLETO, in data 30/06/1971, al Reg. Part. al n. 3794.

**Note:** *Il presente atto di compravendita si riferisce all'acquisto delle rate di terreno (ex particelle 338 e 339, ora 503 del Foglio 158) su cui poi è stata edificato l'immobile*

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** XXXXX nata a XXXXX (TR) il XXXXX dal 16/05/1961 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO FEDERICO FEDERICI, in data 16/05/1961, ai nn. 53228/11150; trascritto a SPOLETO, in data 19/06/1961, al n. /2315.

**Note:** *Il presente atto di compravendita si riferisce all'acquisto delle rate di terreno identificate al Foglio 136 particelle nn 136 e 13*

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Abitazione in villini [A/7] sito in STRADA COLLI DI VALENZA n. 33**

Numero pratica: 33855

Intestazione: XXXXX

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/01/1972 al n. di prot. 33855

Abitabilità/agibilità in data 06/07/1985 al n. di prot. 48212/83

**NOTE:** *La variante presentata sempre da XXXXX è stata autorizzata con prot. 33231 del 15/10/1980. Con la pratica di agibilità presentata nel 1980, il fabbricato è stato autorizzato così come è attualmente, in virtù della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 modificata il 14/12/2021, art. 147/bis punto 3. Le uniche difformità presenti sono quelle riscontrate durante il sopralluogo e segnalate in perizia (difformità catastali).*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### **Abitazione in villini [A/7] sito in STRADA COLLI DI VALENZA n. 33**

Numero pratica: 447

Intestazione: XXXXX

Tipo pratica: Sanatoria

Per lavori: Per la realizzazione di un passo carrabile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/12/2006 al n. di prot. 447

**NOTE:** *La presente pratica edilizia è finalizzata alla sanatoria del passo carrabile di accesso alla corte del fabbricato. Corte questa che non è soggetta a pignoramento*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **Abitazione in villini [A/7]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

#### **Terreni seminativi irrigui**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione in villini [A/7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zone E di vegetazione ripariale e filari arborei (E7)
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.109Zone E di vegetazione ripariale e filari arborei (E7) 1. Le aree di vegetazione ripariale e di filare arboreo sono aree del territorio comunale interessate da siepi vegetazione arbustiva e filari ai bordi dei campi, lungo i corsi dacqua, i fiumi, i laghi, i fossi e lungo i margini di strade e sentieri del territorio urbano ed extraurbano. Sono elementi arborei isolati o raggruppati in filare, le formazioni lineari o puntiformi che insistono ai margini delle strade del territorio comunale lungo i fossi e sparsi all'interno del territorio agricolo. Il piano individua nelle tavole A le aree di vegetazione acquatica ripariale ed i filari arborei con carattere di pregio paesaggistico da sottoporre a tutela e promuove la conservazione anche finalizzata alla costituzione della rete e della continuità dei corridoi ecologici sul territorio comunale.</p> <p>2. Evietata la rimozione e la riduzione della vegetazione acquatica ripariale e dei filari arborei. Leventuale eliminazione della vegetazione ripariale e dei filari arborei e arbustivi, in caso di intersezione con tracciati stradali, ciclopeditoni e ferroviari pubblici dovrà essere valutata per singolo caso, prevedendo nella fase di progettazione eventuali interventi di compensazione, mitigazione e ipotesi alternative. Sono ammessi gli interventi sulla vegetazione indicati nella normativa generale di indirizzo per il territorio rurale, nel rispetto degli artt. 110 e 125 del PTCP. 3. Tali aree sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole; sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 91 della LR n. 1/2015 con le prescrizioni di cui agli artt. 99, 100 e 101 delle presenti norme, nonché le opere pertinenziali di cui all'art. 21 del RR n. 2/2015 da realizzare senza danneggiare o ridurre la vegetazione e i filari. Eventuali interventi di piantumazione da eseguirsi nelle aree adiacenti non dovranno alterare in alcun modo il disegno dei filari arborei esistenti nelle zone E7.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la	NO

commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreni seminativi irrigui**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zone a verde privato (BV)
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.61 Zone a verde privato (BV) 1. Nelle zone a verde privato devono essere conservate le caratteristiche naturali esistenti. 2. E ammesso l'intervento edilizio diretto. 3. E ammesso esclusivamente il recupero, la ristrutturazione edilizia e lampliamento fino a 100 mq di SUC dei fabbricati esistenti ad uso abitazione, per tutte le altre prescrizioni si rinvia all'art.55 delle presenti norme ed all'art.21 del RR n.2/2015; è inoltre consentito recuperare volumi destinati a servizi con lobiettivo di migliorarne l'aspetto architettonico e la funzionalità. 4. Per le dotazioni di parcheggi e spazi pubblici si rinvia all'art.31 delle presenti norme; lindividuazione di eventuali parcheggi pubblici deve essere strettamente limitata alle quantità previste dall'articolo sopra citato. 5. Nelle aree con tale destinazione distinte al f.70, p.lle 202 e 203 ed al f.69, p.lle 244, 245 e 246, lampliamento previsto al precedente c.3 può essere realizzato esclusivamente per sopraelevare gli edifici ad un piano esistenti senza incremento del sedime degli stessi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

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

## Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione in villini [A/7] con posto auto [C/6] di cui al punto A**

Trattasi di un appartamento (SUB 2) con posto auto annesso (SUB 4) inserito in una palazzina composta da 3 livelli. Il bene è formato dai seguenti ambienti: al piano interrato vi è una grande taverna (attualmente accatastata come cantina) con bagno e ripostiglio; attiguo alla taverna c'è il posto auto collegato direttamente a questo ambiente e al vano scale che porta al piano superiore. Al piano terra vi è un disimpegno di ingresso, tre camere da letto, un bagno, una cucina ed un soggiorno. Il soggiorno confina con un ampio terrazzo che circonda tutto il bene ed attraverso il quale si può accedere ad una scala esterna che comunica esternamente con il piano interrato. L'altezza interna dell'immobile al piano terra è di ml 2,80, mentre nella taverna raggiunge i 3,50 ml. Il subaltern n. 2 comprende anche un forno posto poco distante dall'abitazione, realizzato in mattoni di laterizio con tettino in tegole olandesi a due fale, regolarmente accatastato. Le finiture interne dell'abitazione sono le seguenti: gres porcellanato posto in opera su tutti i pavimenti interni e sulle pareti del bagno; intonaci lisci di colore bianco sulle pareti e sui soffitti eccetto che per il locale adibito a taverna. Qui le pareti sono rivestite con doghe in legno lucido; il posto auto è lasciato al rustico eccetto che per il pavimento che è in gres porcellanato. L'impianto del gas è collegato ad un serbatoio esterno di GPL. Il trattamento dei liquami provenienti dagli scarichi civili, confluisce in apposita fossa Imhoff a servizio dell'intera palazzina. L'accesso al bene avviene attraverso due ingressi distinti, uno percorrendo una scala esterna posta sul fronte principale dell'edificio, ed uno attraverso una scala interna che conduce anche al piano primo dove è posto un altro appartamento estraneo alla procedura. La corte del fabbricato, identificata al catasto fabbricati al SUB 1 del Foglio 158, Particella 503 ed accatastata come Ente Urbano, "bene comune non censibile", è rappresentata da una vasta area verde acclive di mq. 5.370 in parte pavimentata con betonelle di cemento e caratterizzata da alcuni viali, vialetti, piazzole e muri di contenimento in cemento armato utili a perimetrare le varie zone di terreno in pendio. Dalla via principale, STRADA COLLI DI VALENZA, si accede alla proprietà attraverso un passo carrabile che, lungo una strada cementata, conduce al fabbricato. **La corte del bene (SUB 1), non soggetta a pignoramento, è una area comune e funzionale ai tre subalterni in cui è stato frazionato il fabbricato (SUB 2,3,4).**

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

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **243,45**

E' posto al piano: S1 - T

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 33; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50 - 2,80

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: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione:

**Esterna/Interna** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **buone**

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

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni tipologia: **Varie tipologie** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **Tegolo portoghesi** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **Piastrelle in gres** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **Varie tipologie** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **Appartamenti** materiale: **mattone paramano** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

#### Impianti:

Fognatura recapito: **fossa biologica** ispezionabilità: **sufficiente**  
condizioni: **sufficienti**

Gas alimentazione: **GPL** condizioni: **buone**  
Note: Con serbatoio interrato esterno all'abitazione

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a termosifoni - Allaccio esterno a serbatoio GPL
Impianto a norma	SI

Esiste la dichiarazione di conformità	SI
---------------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**CONSISTENZE:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TAVERNA	sup reale netta	72,00	0,70	50,40
RIP PIANO INTERRATO	sup reale netta	15,50	0,40	6,20
CUCINA	sup reale netta	11,90	1,00	11,90
SOGGIORNO	sup reale netta	21,00	1,00	21,00
CAMERA 1	sup reale netta	11,75	1,00	11,75
CAMERA 2	sup reale netta	16,50	1,00	16,50
CAMERA 3	sup reale netta	12,40	1,00	12,40
BAGNO 1	sup reale netta	2,00	0,70	1,40
BAGNO 2	sup reale netta	10,40	1,00	10,40
TERRAZZO	sup reale netta	70,00	0,30	21,00
		<b>243,45</b>		<b>162,95</b>

**Accessori****A 1. Autorimessa**

Posto al piano SEMINTERRATO  
Sviluppa una superficie complessiva di 63.30 mq  
Valore a corpo: € 22.000,00

**Note:** L'autorimessa è identificata al catasto fabbricati al Foglio 158, Particella 503, Subalterni n. 4, categoria C/6

**Forno**

Posto al piano TERRA nelle immediate vicinanze dell'abitazione  
Valore a corpo: € 5.000,00

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

Trattasi di terreni seminativi irrigui posti nella periferia SUD EST del Comune di Terni lungo viale Rossini

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

Cod. Fiscale: XXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **658,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia regolare

Sistemazioni agrarie orti

Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO Foglio: 136 Particella: 13	sup reale netta	528,00	1,00	528,00
TERRENO Foglio: 136 Particella: 136	sup reale netta	130,00	1,00	130,00
		<b>658,00</b>		<b>658,00</b>

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

La presente perizia di stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dei seguenti beni oggetto di pignoramento, costituiti da un immobile di tipo civile abitazione con cantina e un autorimessa, così censiti al CATASTO DEI FABBRICATI del Comune di TERNI: Foglio 158, Particella 503, Subalterni n. 2 categoria A/7 (Abitazione in villini), e Foglio 158, Particella 503, Subalterni n. 4, categoria C/6 (Autorimessa); sono inoltre pignorati due terreni identificati al CATASTO DEI TERRENI del Comune di TERNI al Foglio 136 Particella 13 e Foglio 136 Particella 136 entrambi SEMINATIVO IRRIGUO. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio diretto sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Tutti i beni sono stati attentamente visionati e con strumento di misurazione digitale sono stati effettuati i relativi rilievi, riportandone la consistenza in planimetria con l'ausilio di un software di assistenza alla progettazione (AutoCad). Sono state quindi verificate le regolarità edilizie e catastali, attraverso il controllo sia dei titoli edilizi autorizzativi rilasciati nel corso del tempo sia delle planimetrie catastali depositate. Il valore individuato è espresso in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza degli immobili, dei valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli immobili confrontati. Tanto premesso, nel corso delle analisi effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili della periferia del Comune di Terni. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che, opportunamente estrapolate ed analizzate, hanno dato informazioni del tutto attendibili. Per la valutazione dei beni, oltre alla loro ubicazione e territorio, si è tenuto conto in

particolare: delle loro caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, alla vetustà, al grado di conservazione, alla qualità delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione ed altezza degli ambienti, alla tipologia e qualità degli impianti installati, alla conformità edilizia e catastale, alla destinazione d'uso specifica nonché alla sua rispondenza. Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

- Banca dati delle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate, Anno 2022 - Semestre 1 che riporta per la zona di riferimento, i seguenti valori per categorie: VILLE E VILLINI - MIN €/mq. 700,00 MAX €/mq. 1.100,00; - Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di beni simili, i seguenti valori per categorie: VILLE E VILLINI - MIN €/mq. 850,00 MAX €/mq. 1.200,00;

- Listino dei prezzi degli Immobili Umbria (IV bimestre 2022) che riporta, per immobili in condizioni normali ubicati in zone comparabili, i seguenti valori per categorie: VILLE E VILLINI - MIN €/mq. 1.000,00 MAX €/mq. 1.200,00;

Per la valutazione dell'autorimessa si è calcolato un valore pari al 25 % di quello dell'abitazione. Per la valutazione dei terreni si è preso come riferimento il Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Umbria in data 9 giugno 2021

In considerazione del fatto che l'andamento del settore immobiliare ha seguito quello dell'intera economia nazionale che è entrata in una fase di forte recessione oramai da diversi anni amplificata ulteriormente dopo il lockdown dovuto all'emergenza COVID 19, possiamo affermare che la domanda nel complesso si è notevolmente ridotta a livello nazionale a causa della incertezza economica che ha fermato di fatto gli acquisti soprattutto nei primi mesi del 2022. Il volume delle compravendite però in questi ultimi tempi risulta risalire gradualmente, favorito anche dalle risorse del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e dalle risorse messe a disposizione dai vari BONUS Edilizi disponibili per le ristrutturazioni.

Dallo scenario immobiliare rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dei beni da stimare e del loro stato di conservazione, ed in funzione delle eventuali percentuali di detrazione applicate ai beni presi in considerazione, è opinione dello scrivente che i valori congrui (giustificati ed obiettivi) per gli immobili oggetto di perizia risultano essere:

- Per il bene censito al CATASTO DEI FABBRICATI del Comune di TERNI: Foglio 158, Particella 503, Subalterno n. 2 (Villino) > € 1.100,00/mq. Detto Valore di Mercato è espresso in Euro/mq, è riferito alla superficie Netta (N) e si ritiene congruo al fine di stabilire il valore commerciale del bene.

I valore dei vani cantina sono stati calcolati con percentuali del 70 e 40 % rispetto al valore principale del villino.

- Per il bene censito al CATASTO DEI FABBRICATI del Comune di TERNI: Foglio 158, Particella 503, Subalterno n. 4 (Autorimessa) > € 330,00/mq. Detto Valore di Mercato è espresso in Euro/mq, è riferito alla superficie Netta (N) e si ritiene congruo al fine di stabilire il valore commerciale del bene.

- Per i terreni SEMINATIVI IRRIGUI il valore di riferimento è di € 28.000,00 / HA

## 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: Tecnocasa - Agenzia Immobiliare Castellani.

## 8.3 Valutazione corpi:

**A. Abitazione in villini [A/7] con annesso autorimessa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 179.245,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TAVERNA	50,40	€ 1.100,00	€ 55.440,00
RIP PIANO INTERRATO	6,20	€ 1.100,00	€ 6.820,00
CUCINA	11,90	€ 1.100,00	€ 13.090,00
SOGGIORNO	21,00	€ 1.100,00	€ 23.100,00
CAMERA 1	11,75	€ 1.100,00	€ 12.925,00
CAMERA 2	16,50	€ 1.100,00	€ 18.150,00
CAMERA 3	12,40	€ 1.100,00	€ 13.640,00
BAGNO 1	1,40	€ 1.100,00	€ 1.540,00
BAGNO 2	10,40	€ 1.100,00	€ 11.440,00
TERRAZZO	21,00	€ 1.100,00	€ 23.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 179.245,00
Valore corpo			€ 179.245,00
Valore Accessori (autorimessa e forno)			€ 27.000,00
Valore complessivo intero			€ 206.245,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 206.245,00

**B. Terreni seminativi irrigui**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.974,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO Foglio: 136 Particella: 13	528,00	€ 3,00	€ 1.584,00
TERRENO Foglio: 136 Particella: 136	130,00	€ 3,00	€ 390,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.974,00
Valore corpo			€ 1.974,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.974,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.974,00

**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 in villini [A/7] con annesso autorimessa	162,95	€ 201.245,00	€ 206.245,00
B	Terreni Sem. Irrig.	658,00	€ 1.974,00	€ 1.974,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

€ 31.232,85

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE) € 300,00

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

**€ 176.986,15**

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

Data generazione:

11-02-2023

Allegati:

- A. Estratto di mappa
- B. Planimetria catastale
- C. Planimetria di rilievo quotata con punti di ripresa fotografici
- D. Documentazione fotografica
- E. Visure storiche immobili
- F. Elaborato planimetrico
- G. Titoli edilizi
- H. Note di trascrizione delle formalità – atti di compravendita
- I. Contratto di comodato

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alberto Tiberi**

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

promossa da:  
**XXXX XXXXX XXXXX**

contro:  
**XXXXX**

N° Gen. Rep. **92/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO  
ANGELINI** Custode: **Avv. Giorgio Biancifiori**

**INTEGRAZIONE  
CTU**

**Esperto alla stima:** Arch. Alberto Tiberi  
**Codice fiscale:** TBRLRT67B02L117N  
**Studio in:** Via Sabotino 7- 05100 Terni  
**Email:** albertotiberi@gmail.com  
**Pec:** alberto.tiberi@archiworldpec.it

---

- INTEGRAZIONE -

In riferimento alla relazione peritale depositata in data 16/02/2023, con la presente si integrano le seguenti informazioni:

1. Sui beni intestati a XXXX nata a XXXXX (TR) il XXXX ed identificati al Catasto TERRENI del Comune di TERNI al **foglio 136, particella 13**, e al **foglio 136, particella 136** *È costituita una **servitù coattiva** per il passaggio di un elettrodotto con TRASCRIZIONE del 22/07/1993 - Registro Particolare 4687 Registro Generale 6276 Pubblico ufficiale DIRETTORE COMP. F.S. Repertorio 0 del 18/07/1993 (si allega NOTA) – Tale servitù non risulta segnalata nella relazione notarile*
2. Si specifica che il bene intestato a XXXXX nata a XXXX(TR) il XXXX ed identificato al Catasto FABBRICATI del Comune di TERNI al **foglio 158, particella 503, Sub 4** (posto auto), *è **soggetto ad una servitù di passaggio**, in quanto tale zona destinata a posto auto (evidenziata a colore verde nella planimetria di rilievo allegata alla perizia) rappresenta l'unico accesso al vano scale che collega all'appartamento posto al piano primo del fabbricato ed identificato al Foglio 158, Particella, 503 Subalterno 3, appartamento questo di altra proprietà e non soggetto a pignoramento.* Le riportate informazioni **non costituiscono** motivo di decremento del valore del beni già analizzati e calcolati in perizia

Allegati:

- Nota di trascrizione della servitù coattiva

Terni 17 febbraio 2023

IL CTU  
Arch. Alberto Tiberi

---

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

promossa da:  
**Massa dei Creditori 3c Costruzioni e Cucchetto e  
Cascioli S.a.s. Di Costruzioni Cucchetto e Cascioli S.r.l.**

contro:  
**Anna Maria Barzagli**

N° Gen. Rep. **92/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**  
Custode: **Avv. Giorgio Biancifiori**

**INTEGRAZIONE**  
**ALLEGATO D**

RILIEVO FOTOGRAFICO

TERRENI IRRIGUI SITI LUNGO VIALE ROSSINI A TERNI  
FOGLIO 136, PARTICELLA 136 - FOGLIO 136, PARTICELLA 13,



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



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

promossa da:  
**XXXX XXX XXX**

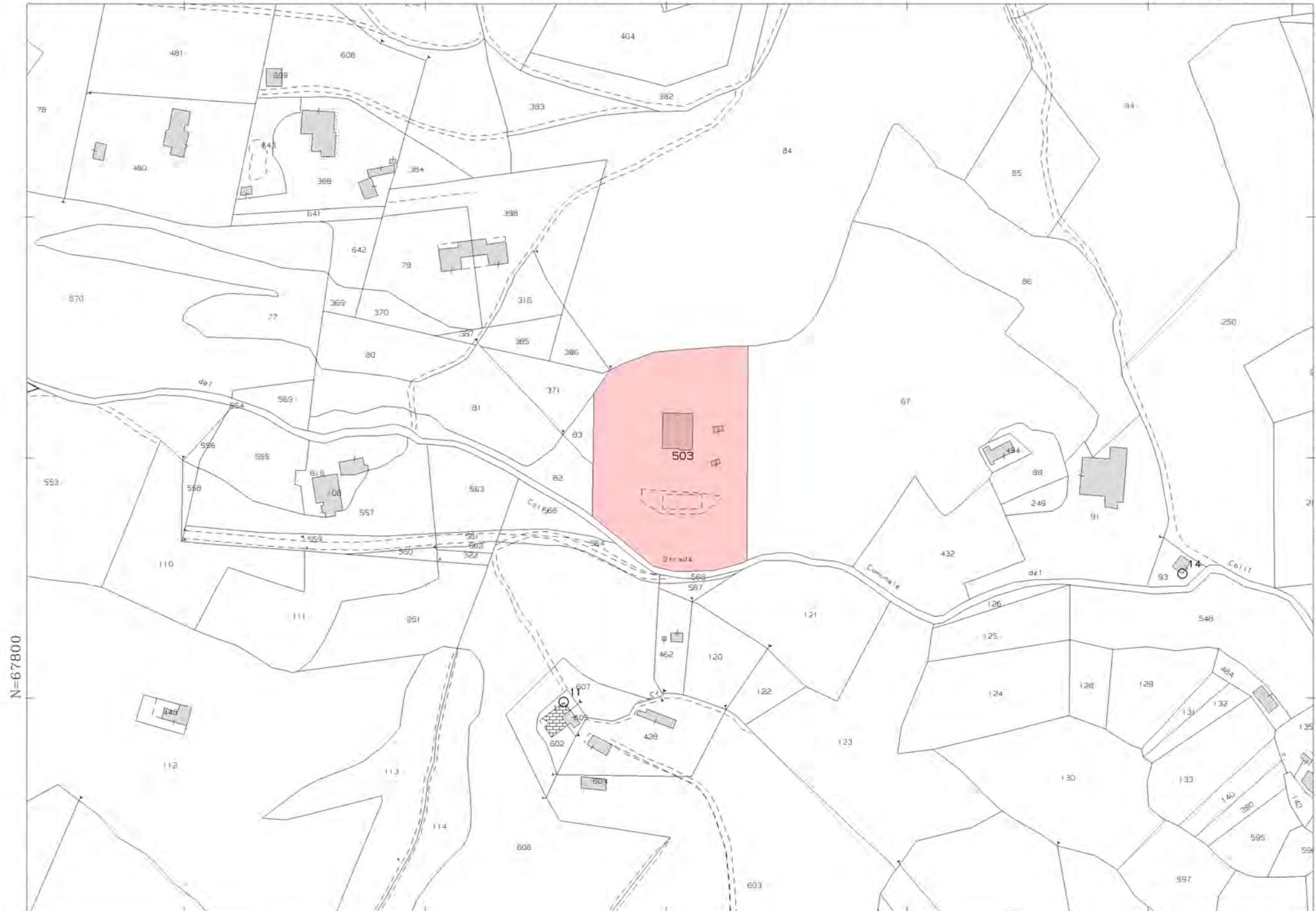
contro:  
**XXXX**

N° Gen. Rep. **92/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO  
ANGELINI** Custode: **Avv. Giorgio Biancifiori**

**ALLEGATO A**

ESTRATTO DI MAPPA



N=67800

E=17700

1 Particella: 503

4-Jan-2023 8:43:35  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
Protocollo pratica T78039/2023  
Comune: (TR) TERNI  
Foglio: 158

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

promossa da:  
**XXXX XXXXX XXXX**

contro:  
**XXXX**

N° Gen. Rep. **92/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO  
ANGELINI** Custode: **Avv. Giorgio Biancifiori**

**ALLEGATO B**

RILIEVO FOTOGRAFICO

FOTO INGRESSO ALLA PROPRIETA'



FOTO CORTE CON PISCINA



FOTO ANNESSA PISCINA VISTE VARIE





FOTO VIALE DI ACCESSO ALLA PROPRIETA'



FOTO VISTA BARACCHE E TETTOIE

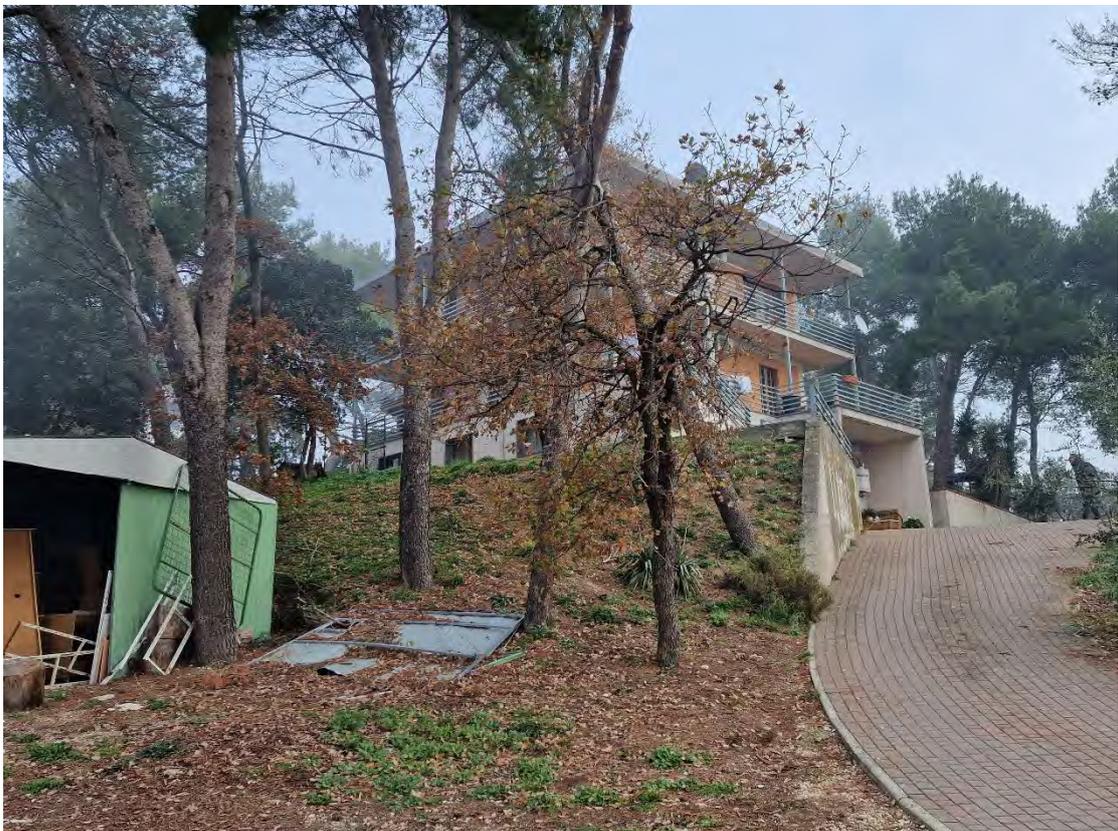






FOTO VOLIERA CON COPERTURA IN ETERNIT



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

promossa da:  
**XXX XXXX XXXX**

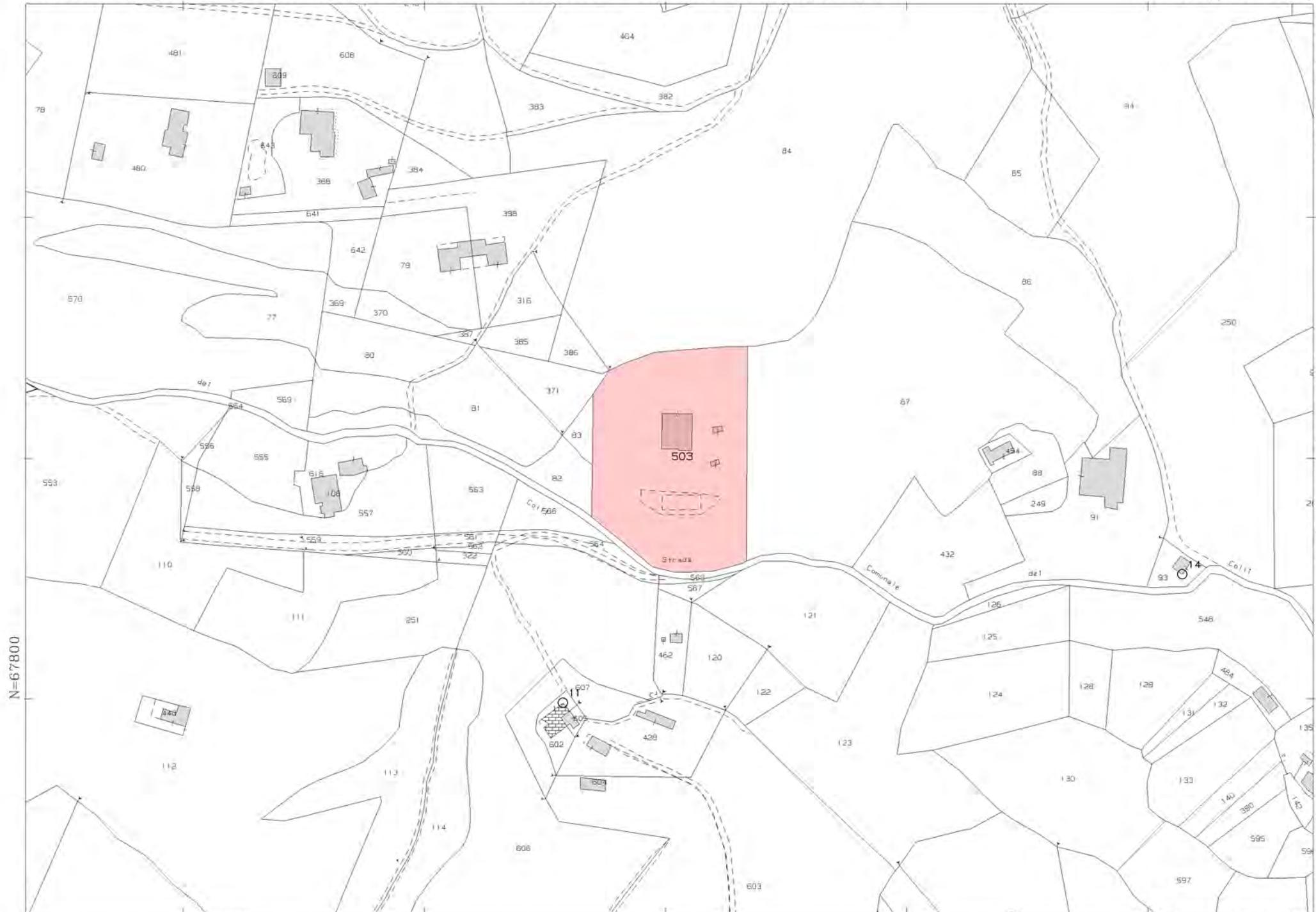
contro:  
**XXXX**

N° Gen. Rep. **92/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO  
ANGELINI** Custode: **Avv. Giorgio Biancifiori**

**ALLEGATO A**

ESTRATTO DI MAPPA



N=67800

E=17700

1 Particella: 503

4-Jan-2023 8:43:35  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
Protocollo pratica T78039/2023  
Comune: (TR) TERNI  
Foglio: 158



N=69000

E=16500

Comune: (TR) TERNI  
Foglio: 136

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
Protocollo pratica TB4253/2023

4-Jan-2023 8:59:48

1 Particella: 136

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

promossa da:  
**XXXX XXXX XXXX**

contro:  
**XXXX**

N° Gen. Rep. **92/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO  
ANGELINI** Custode: **Avv. Giorgio Biancifiori**

**ALLEGATO B**

PLANIMETRIA CATASTALE

MODULARIO  
F. rig. rond. 487

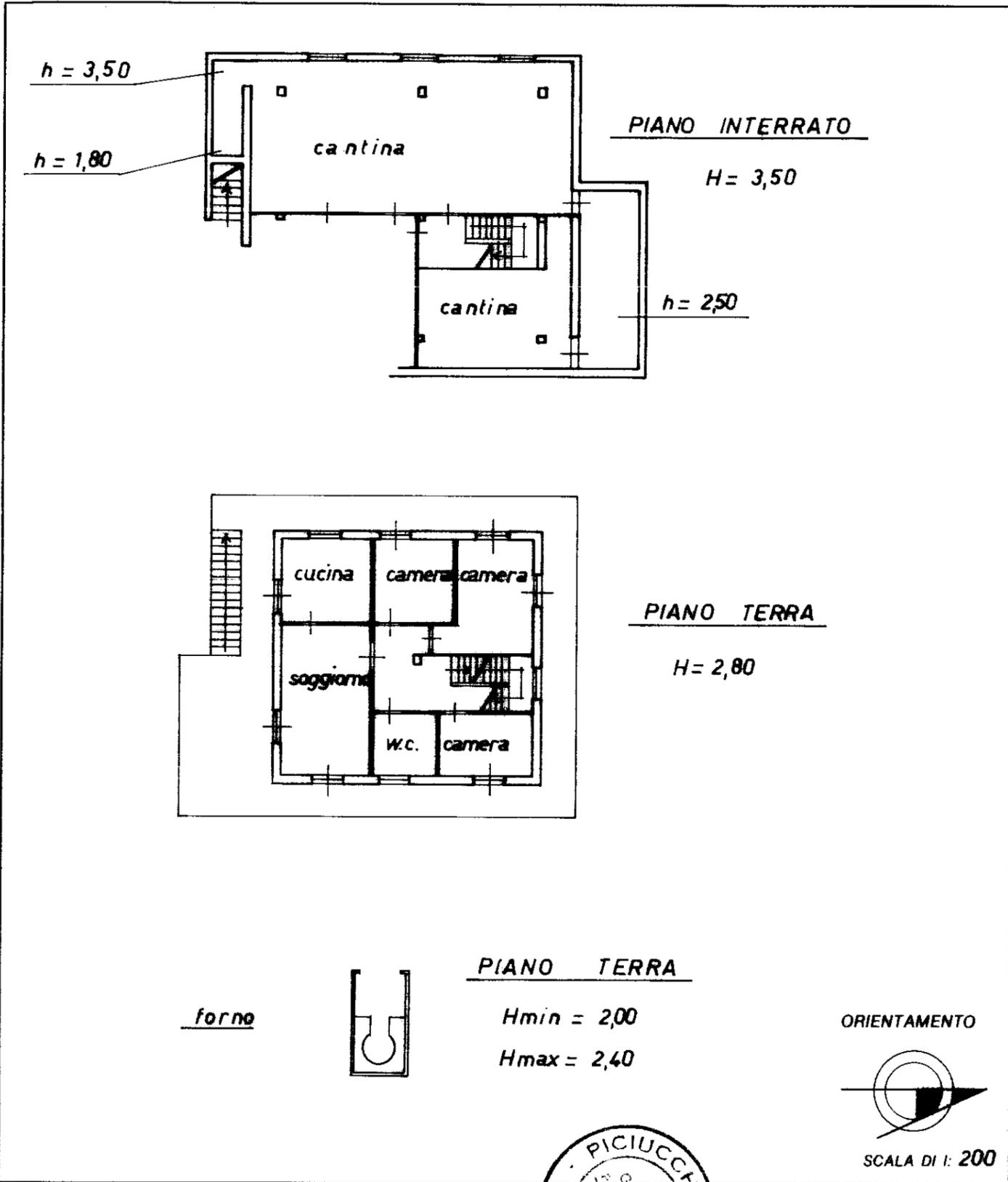


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di TERNI via STR. COLLI DI VALENZA civ. 33



Rovme - Istituto Poligrafico - Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione   
 Identificativi catastali  
 F. 158  
 n. 503 sub. 2

Compilata dal GEOMETRA  
PICIUCCHI SANDRO  
 (Titolo, cognome e nome)  
 Iscritto all'albo dei GEOMETRI  
 della provincia di TERNI n. 766  
 data 31.07.2000 Firma Sandro Picciocchi



RISERVATO ALL'UFFICIO

man 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/01/2023 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio 158 - Particella 503 - Subalerno 2 ->  
STRADA COLLI DI VALENZA n. 33 Piano S1-T

MODULARIO  
F. rig. rend. 497

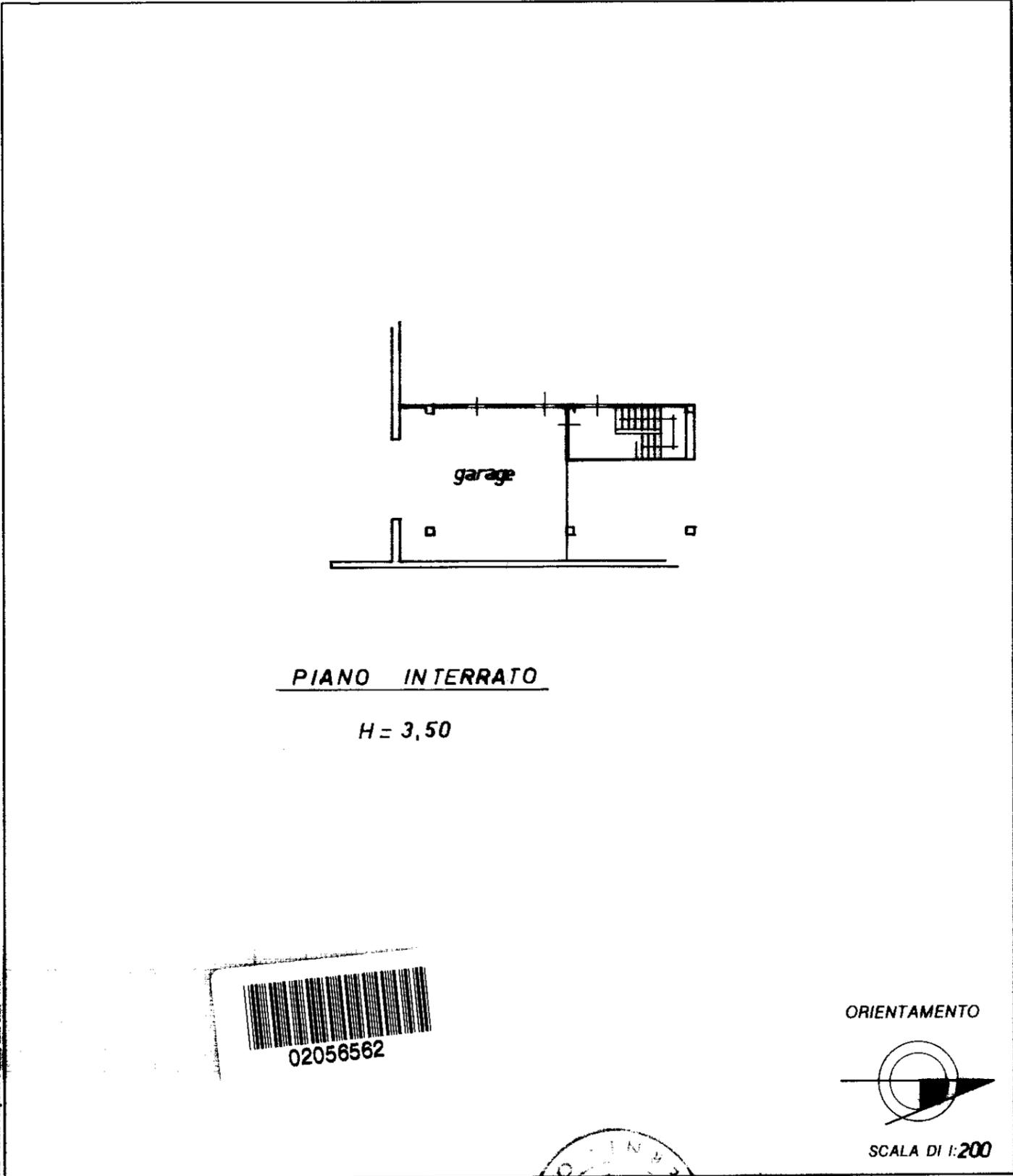


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE  
**200**

Planimetria di u.i.u. in Comune di TERNI via STR. COLLI DI VALENZA civ. 33



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Identificativi catastali  
F. 158  
n. 503 sub. 4

Compilata dal **GEOMETRA**  
(Titolo, cognome e nome)  
PICIUCCHI SANDRO  
Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**  
della provincia di TERNI n. 7864/02  
data 31.07.2000 Firma Sandro Picciocchi



RISERVATO ALL'UFFICIO

man 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/01/2023 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio 158 - Particella 503 - Subalerno 4 ->  
STRADA COLLI DI VALENZA n. 33 Piano SI

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

promossa da:  
**XXXX XXXX XXXXX**

contro:  
**XXXXX**

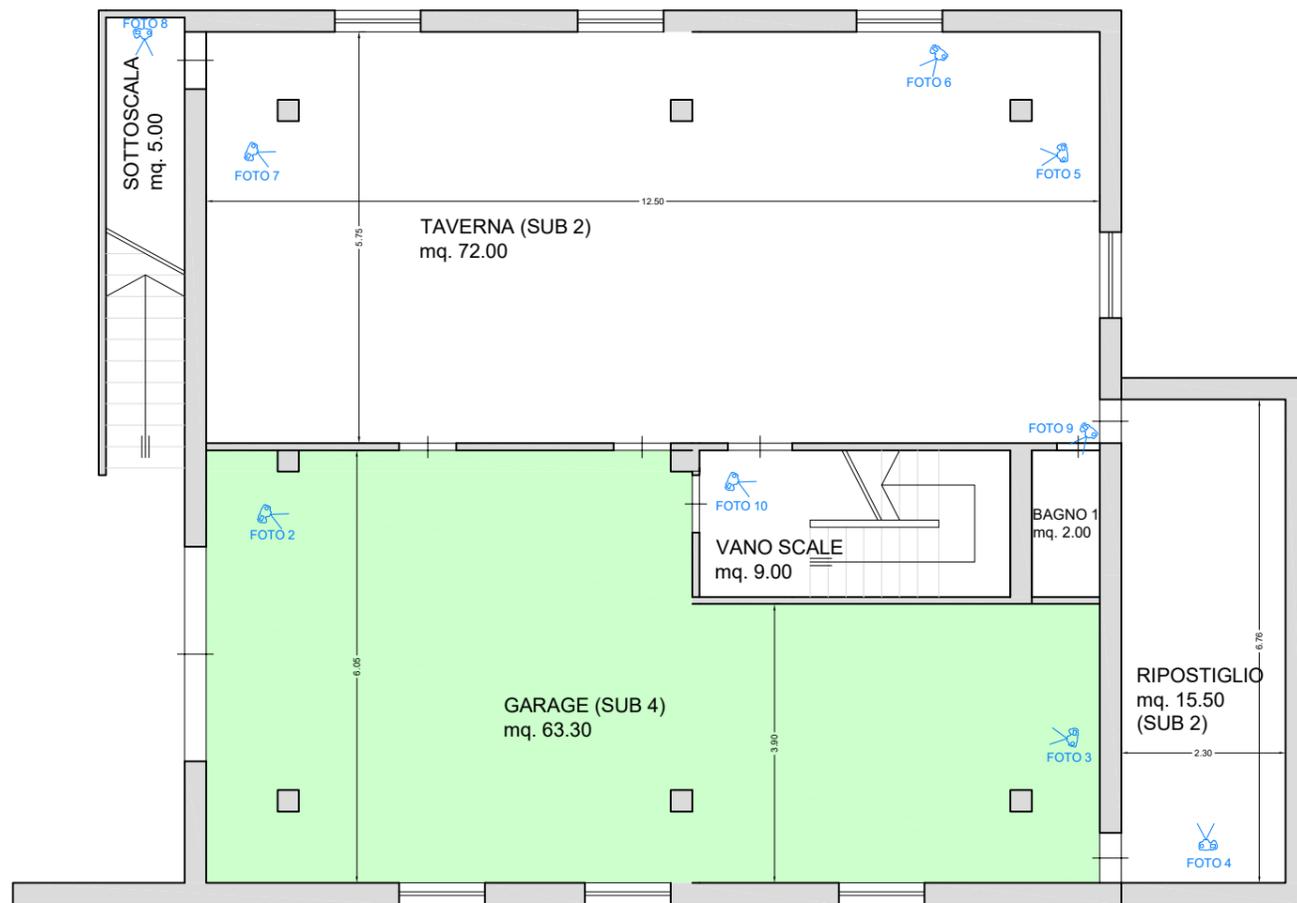
N° Gen. Rep. **92/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO  
ANGELINI** Custode: **Avv. Giorgio Biancifiori**

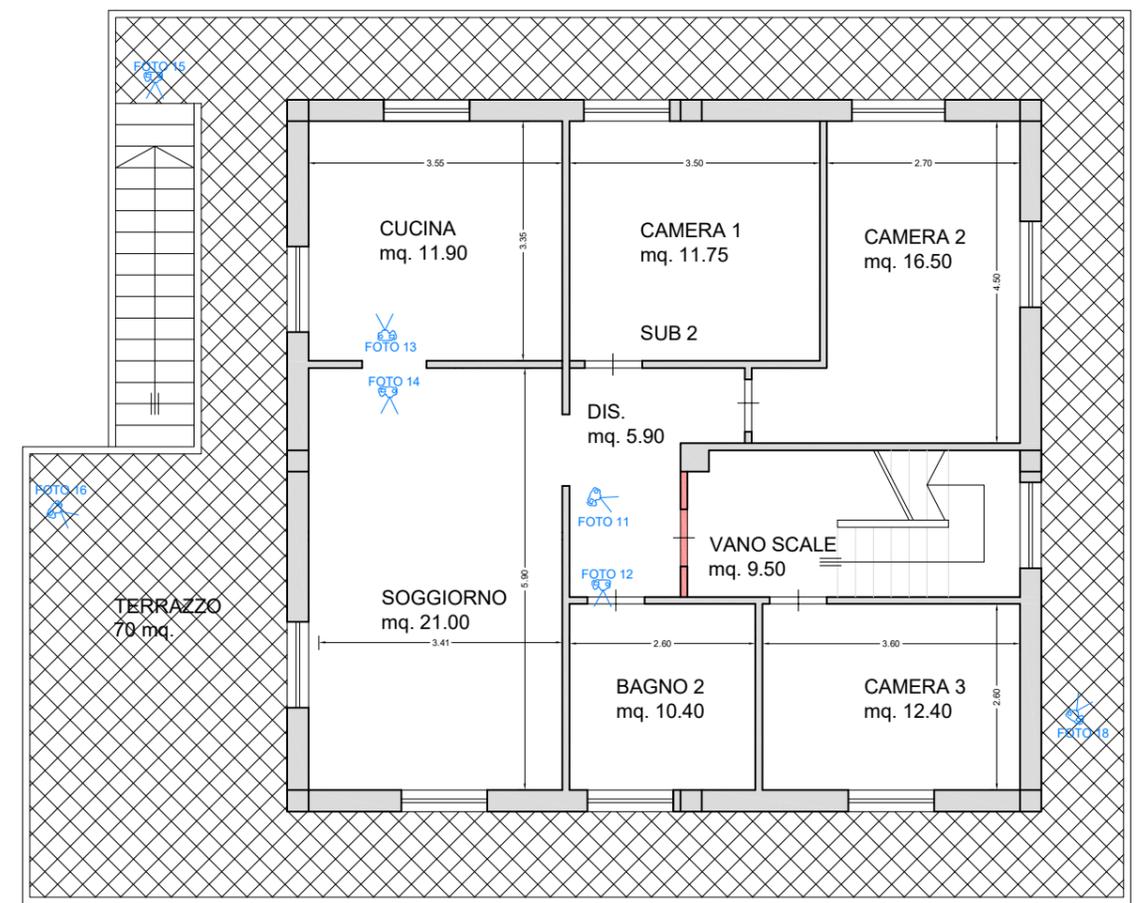
**ALLEGATO C**

PLANIMETRIA DI RILIEVO QUOTATA CON PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICI

PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



TRAMEZZO NON RIPORTATO IN PLANIMETRIA CATASTALE  
DIFFORMITA' CATASTALE

FOTO 17

COMUNE DI TERNI

STRADA COLLI DI VALENZA n. 33

Foglio 158 - Particella 503 - Subalterno 2 e 4 (rappresentato a colore verde sulla planimetria)

SCALA 1:100

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

promossa da:  
**XXXX XXXX XXXX**

contro:  
**XXXX**

N° Gen. Rep. **92/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO  
ANGELINI** Custode: **Avv. Giorgio Biancifiori**

**ALLEGATO D**

RILIEVO FOTOGRAFICO

FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8

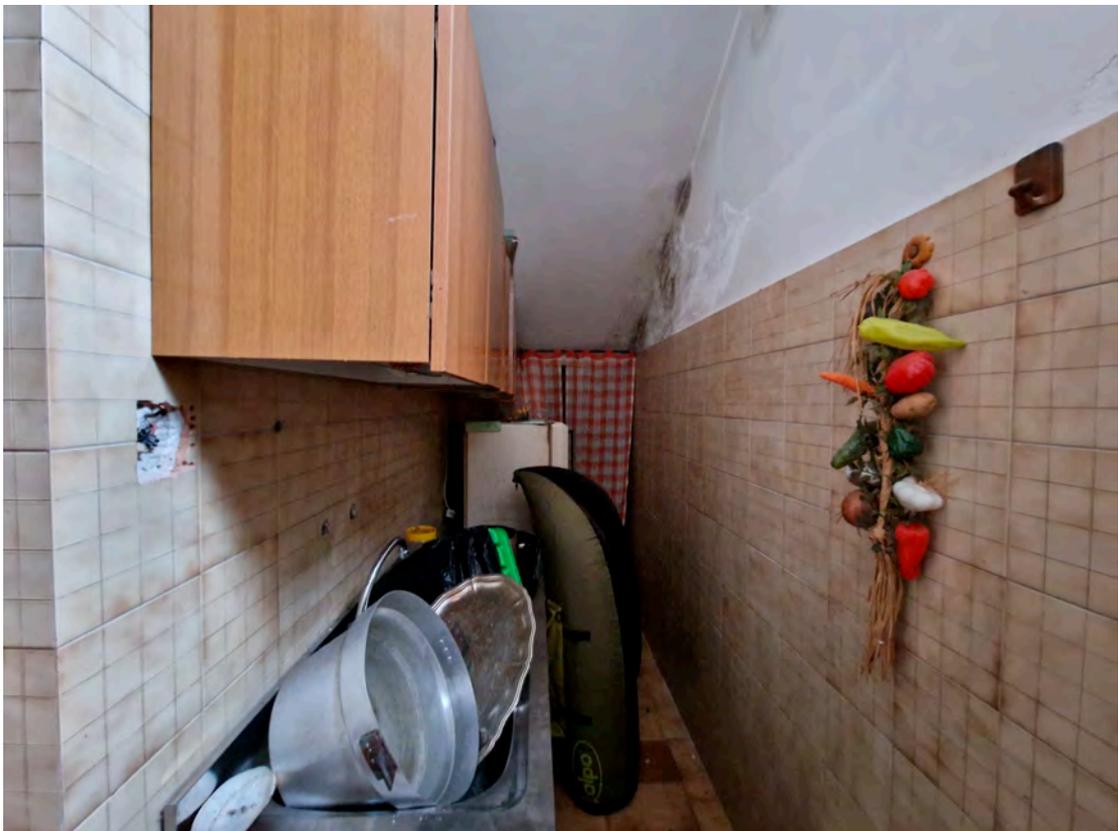


FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11

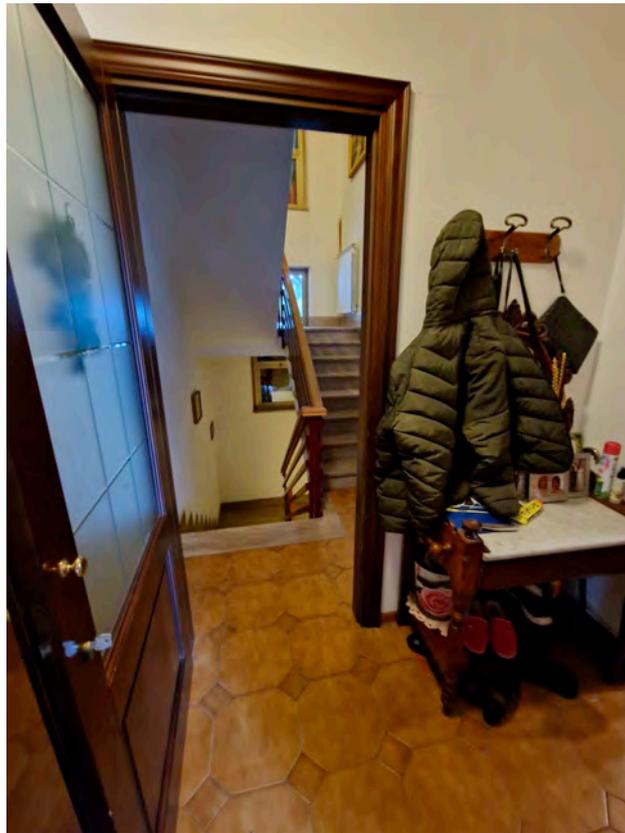


FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18

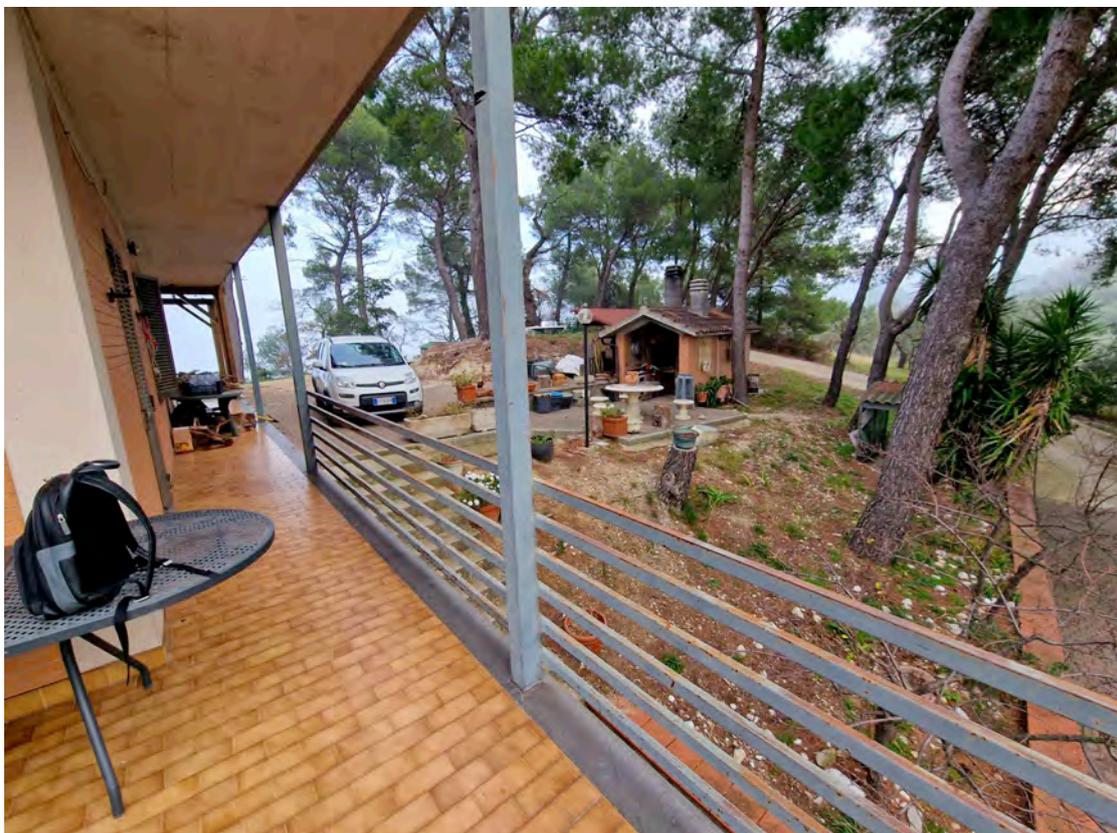


FOTO 19



FOTO INGRESSO ALLA PROPRIETA'



FOTO CORTE CON PISCINA



FOTO CORTE CON PISCINA VISTA LATERALE



FOTO VIALE DI ACCESSO ALLA PROPRIETA'



FOTO VISTA ESTERNA

