

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **41/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Paola Di Paolo**

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

**Esperto alla stima:** Ing. Giovanni Moscato  
**Codice fiscale:** MSCGNN72P15L049X  
**Studio in:** Via Magenta 15 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744-423686  
**Fax:** 0744-423686  
**Email:** giovannimoscatoing@gmail.com  
**Pec:** giovanni.moscato2@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via F. Turati, 52 - terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:**

foglio 133, particella 19, subalterno 3, indirizzo Via F. Turati, 52, piano Rialzato e S1, comune TERNI, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 5,5 vani, rendita € 610,71

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via F. Turati, 52 - terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:**

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

**Bene:** Via F. Turati, 52 - terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via F. Turati, 52 - terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via F. Turati, 52 - terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via F. Turati, 52 - terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via F. Turati, 52 - terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via F. Turati, 52 - terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 86.320,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in Terni (Terni)  
Località/Frazione terni  
Via F. Turati, 52

**Lotto: 001**

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via F. Turati, 52**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 133, particella 19, subalterno 3, indirizzo Via F. Turati, 52, piano Rialzato e S1, comune

TERNI, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 5,5 vani, rendita € 610,71

Derivante da: Atto Pubblico Notaio F. Sbroli del 24/04/2002 rep. 125784/20926 trascritto a Terni il 17/05/2002 al n. 3578

Confini: Parti condominiali e strada pubblica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto alla planimetria catastale è stato demolito un fondello interno

Regolarizzabili mediante: pratica DoCFa

Descrizione delle opere da sanare: opere interne

DoCFa: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

La zona ove ubicato l'edificio è prevalentemente residenziale, ha buona dotazione di parcheggi, e centri commerciali nonché di parchi pubblici.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Centro commerciale (buona), Poste (Buona), farmacie (buona), asl (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 100 m, ferrovie 4 km, raccordo superstrada 3 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ;  
Derivante da: Atto Giudiziario; Importo ipoteca: € 720000; Importo capitale: € 715069,55 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 06/02/2013 ai nn. 1276; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/03/2013 ai nn. 2950/299

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Atto Giudiziario ; A rogito di Tribunale di Terni in data 23/02/2017 ai nn. 291 iscritto/trascritto a Terni in data 23/03/2017 ai nn. 3005/1957;

##### 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:** 110,00 € mensili oltre a 130,00 € trimestrali

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

**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:** EP gl,nren 128.8090 kWh/m<sup>2</sup>anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Non avendo reperito l'attestato di prestazione energetica, è stato redatto dal professionista

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** proprietà 1/2  
proprietà 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 09/11/1982** . In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** proprietà 1/1 diritto di abitazione  
proprietà 1/1 diritto di abitazione dal 09/11/1982 al 24/04/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio A. Alcini , in data 09/11/1982, ai nn. 44471/15006; registrato a Terni, in data 02/12/1982, ai nn. 6688.

**Titolare/Proprietario:** Proprietà 1/1 dal 24/04/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio F. Sbrilli, in data 24/04/2002, ai nn. 125784/20926; registrato a Terni, in data 17/05/2002, ai nn. 3578.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

##### 7.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per ciò che concerne l'originaria concessione edilizia inerente l'edificazione dello stabile, non è stato reperito alcun documento, tutta via in base al REGOLAMENTO REGIONALE 18 febbraio 2015, n. 2.

Norme regolamentari attuative della legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 (Testounico Governo del territorio e materie correlate).

Art. 22

Definizione di edificio esistente

1. Si definiscono edifici esistenti quelli presenti sul territorio comunale e legittimati da titolo abilitativo o comunque esistenti alla data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150).

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 307 del 15-12-2008)
Zona omogenea:	Zone B di conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)) 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.
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

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

L'immobile ove ubicato l'appartamento è stato edificato prima del 1967, con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero cemento. L'appartamento è ubicato al piano rialzato ed è composto da un ingresso, una cucina, un bagno, un ripostiglio e tre camere da letto oltre che dalla cantina al piano seminterrato. Come accessorio è presente anche un autorimessa al piano seminterrato. L'appartamento ha piastrelle in monocottura, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, infissi in legno ed impianti elettrici in buono stato.

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

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **112,00**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: ant 1967

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori
Stato impianto	buono
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**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
-----------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per determinare la consistenza sarà usato il parametro mq. Catastale. Per mq. catastale s'intende quello definito dall'art. 3 dall'allegato C al DPR 138/98

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	superf. esterna lorda	80,00	1,00	80,00
Terrazzo	superf. esterna lorda	16,00	0,25	4,00
Cantina	superf. esterna lorda	16,00	0,30	4,80
		<b>112,00</b>		<b>88,80</b>

**Accessori**

A

1. autorimessa

identificato al n. Foglio 133 Particella 19 Sub 25 posto al piano Seminterato composto da un locale - Sviluppa una superficie complessiva di 10 mq  
Valore a corpo: € 6000

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

Per ciò che concerne la parte estimativa il sottoscritto ha provveduto a ricercare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, adottando come parametro il mq. Catastale definito dall'art. 3 dall'allegato C al DPR 138/98.

Dall'indagine effettuata, si ritiene congruo attribuire all'unità immobiliare in questione, un valore di mercato a mq compreso tra i 700,00 ed i 1100,00 euro al metro quadrato. In considerazione della tipologia di immobile, appare adeguato attribuire un valore al metro quadro lordo di € 800,00 valutato anche in considerazione dei recenti interventi di sistemazione. Oltre all'immobile principale si stima il locale cantina in € 4.000,00

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni.

### 8.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	80,00	€ 800,00	€ 64.000,00
Terrazzo	4,00	€ 800,00	€ 3.200,00
Cantina	4,80	€ 800,00	€ 3.840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.040,00
Valore corpo			€ 71.040,00
Valore Accessori			€ 6.000,00
Valore complessivo intero			€ 77.040,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.040,00

#### 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 autorimessa	88,80	€ 77.040,00	€ 77.040,00

### 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% )	€ 13.038,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 600,00
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:	€ 73.282,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 86.320,00

Data generazione:  
17-10-2017

L'Esperto alla stima  
Ing. Giovanni Moscato

Direzione Provinciale di TERNI  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 10/10/2017 Ora 11:45:25  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta TR 251800 del 2017  
Ricevuta di cassa n. 10868  
Ispezione n. TR 251801/3 del 2017  
Inizio ispezione 10/10/2017 11:45:18

Richiedente MOSCATO GIOVANNI

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di TERNI (TR)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 133 - Particella 19 - Subalterno 3

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 09/10/2017

**Elenco immobili**

Comune di TERNI (TR) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 133 Particella 19 Subalterno 3

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

**Elenco sintetico delle formalità**

1. ISCRIZIONE del 05/10/1995 - Registro Particolare 1131 Registro Generale 8411  
Pubblico ufficiale PRETORE DI VENEZIA Repertorio 0 del 20/09/1995  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 528 del 14/05/1996 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 20/08/1998 - Registro Particolare 1260 Registro Generale 7721  
Pubblico ufficiale PRETURA Repertorio 561 del 17/01/1998  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 769 del 03/08/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 17/05/2002 - Registro Particolare 3578 Registro Generale 5085  
Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 125784 del 24/04/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 19/03/2013 - Registro Particolare 299 Registro Generale 2950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1276 del 06/02/2013

Direzione Provinciale di TERNI  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 10/10/2017 Ora 11:45:25  
Pag. 2 - Fine

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta TR 251800 del 2017  
Ricevuta di cassa n. 10868  
Ispezione n. TR 251801/3 del 2017  
Inizio ispezione 10/10/2017 11:45:18

Richiedente MOSCATO GIOVANNI

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico

- (5) TRASCRIZIONE del 23/03/2017 - Registro Particolare 1957 Registro Generale 3005  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 291 del 23/02/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di TERNI  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 10/10/2017 Ora 11:53:47  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta TR 251800 del 2017  
Ricevuta di cassa n. 10868  
Ispezione n. TR 251807/3 del 2017  
Inizio ispezione 10/10/2017 11:52:38

Richiedente MOSCATO GIOVANNI

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di TERNI (TR)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 133 - Particella 19 - Subalterno 25

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 09/10/2017

**Elenco immobili**

Comune di TERNI (TR) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 133 Particella 19 Subalterno 25

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

**Elenco sintetico delle formalità**

1. ISCRIZIONE del 05/10/1995 - Registro Particolare 1131 Registro Generale 8411  
Pubblico ufficiale PRETORE DI VENEZIA Repertorio 0 del 20/09/1995  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 528 del 14/05/1996 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 17/05/2002 - Registro Particolare 3578 Registro Generale 5085  
Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 125784 del 24/04/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 19/03/2013 - Registro Particolare 299 Registro Generale 2950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1276 del 06/02/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 23/03/2017 - Registro Particolare 1957 Registro Generale 3005  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 291 del 23/02/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di TERNI  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 10/10/2017 Ora 11:53:47  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento  
per immobile**

Protocollo di richiesta TR 251800 del 2017  
Ricevuta di cassa n. 10868  
Ispezione n. TR 251807/3 del 2017  
Inizio ispezione 10/10/2017 11:52:38

Richiedente MOSCATO GIOVANNI

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. TR 251800 del 2017

Ispezione n. TR 251801/6 del 2017

Inizio ispezione 10/10/2017 11:45:18

Tassa versata € 4,00

Richiedente MOSCATO GIOVANNI

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 3005

Registro particolare n. 1957

Presentazione n. 4 del 23/03/2017

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 23/02/2017

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

Sede TERNI (TR)

Numero di repertorio 291

Codice fiscale 80006070553

*Dati relativi alla convenzione*

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

*Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente AVV. LUCA PATALINI

Indirizzo VIA G. OBERDAN N. 15, PERUGIA

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**

Comune L117 - TERNI (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 133

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Particella 19

Consistenza 5,5 vani

Subalterno 3

**Immobile n. 2**

Comune L117 - TERNI (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 133

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Particella 19

Consistenza

Subalterno 25

11 metri quadri

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. TR 251800 del 2017

Ispezione n. TR 251801/6 del 2017

Inizio ispezione 10/10/2017 11:45:18

Tassa versata € 4,00

Richiedente MOSCATO GIOVANNI

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 3005

Registro particolare n. 1957

Presentazione n. 4 del 23/03/2017

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nome

Nato il

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

SI PROCEDE A PIGNORAMENTO PER LA SOMMA DI EURO 755.707,59 OLTRE SPESE DI NOTIFICA E SUCCESSIVE OCCORRENDE ED ULTERIORI INTERESSI ACCESSORI, COME INTIMATO AL PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 06.12.2016. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' PER QUANTO RIGUARDA I DATI ANAGRAFICI E FISCALI DEI SOGGETTI CONTRO E DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI INDICATI IN NOTA.

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. TR 251800 del 2017

Ispezione n. TR 251801/5 del 2017

Inizio ispezione 10/10/2017 11:45:18

Richiedente MOSCATO GIOVANNI

Tassa versata € 4,00

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 2950

Registro particolare n. 299

Presentazione n. 11 del 19/03/2013

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
 Data 06/02/2013  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE  
 Sede TERNI (TR)

Numero di repertorio 1276  
 Codice fiscale 80006930558

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE  
 Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO  
 Capitale € 715.069,55 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -  
 Interessi - Spese - Totale € 720.000,00

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C  
 Richiedente AVV. LUCA PATALINI  
 Indirizzo LARGO E. SALUSTRI N.6 - 06059 - PG -

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**

Comune L117 - TERNI (TR)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 133 Particella 19 Subalterno 3  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,5 vani  
 Indirizzo VIALE FILIPPO TURATI N. civico 52  
 Piano T-S1

**Immobile n. 2**

Comune L117 - TERNI (TR)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 133 Particella 19 Subalterno 25  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. TR 251800 del 2017

Ispezione n. TR 251801/5 del 2017

Inizio ispezione 10/10/2017 11:45:18

Tassa versata € 4,00

Richiedente MOSCATO GIOVANNI

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 2950

Registro particolare n. 299

Presentazione n. 11 del 19/03/2013

Indirizzo	RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	11 metri quadri
Piano	VIALE FILIPPO TURATI		N. civico 52
	S1		

**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale  
Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto  
SAN GEMINI VIA  
TERNANA 1/A (AVV.  
PAPI)

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1000/1000

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Cognome  
Nato il  
Sesso M

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1000/1000

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

SI PROCEDE IN FORZA DI DECRETO INGIUNTIVO N. 919/12, REP. 1276, DICHIARATO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO IN DATA 18.09.2012 DAL TRIBUNALE DI TERNI NEI SOLI CONFRONTI DELLA SOCIET 2M IMPIANTI SRL, DEPOSITATO IN DATA 19.09.2012, PER LA SOMMA DI EURO 715.069,55, OLTRE INTERESSI LEGALI DAL 22.08.2012 AL SODDISFO, SPESE SUCCESSIVE, SPESE LEGALI ED ACCESSORI DI LEGGE. DICHIARATO ESECUTIVO NEI CONFRONTI DI MACCAGNAN CLAUDIO CON DECRETO DI ESECUTORIET DEL TRIBUNALE DI TERNI DEL 06.02.2013 E MUNITO DELLA FORMULA ESECUTIVA DI LEGGE IN DATA 8.02.2013. SI INTENDE ESPRESSAMENTE ASSOGGETTARE AL PRESENTE GRAVAME ANNESSI, CONNESSI, DIPENDENZE ED ACCESSORI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI AL QUADRO B. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILIT PER QUANTO RIGUARDA I DATI ANAGRAFICI E FISCALI DEI SOGGETTI CONTRO E DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI INDICATI IN NOTA.

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. TR 251800 del 2017

Ispezione n. TR 251801/4 del 2017

Inizio ispezione 10/10/2017 11:45:18

Tassa versata € 4,00

Richiedente MOSCATO GIOVANNI

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 5085

Registro particolare n. 3578

Presentazione n. 25 del 17/05/2002

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 24/04/2002  
Notaio SBROLLI FULVIO  
Sede TERNI (TR)

Numero di repertorio 125784  
Codice fiscale SBR FLV 55H10 I726 A

*Dati relativi alla convenzione*

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
Voltura catastale automatica NO

*Altri dati*

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1                      Soggetti a favore 1                      Soggetti contro 2

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

*Immobile n. 1*

Comune L117 - TERNI (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 133 Particella 19 Subalterno 3  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5:5 vani

*Immobile n. 2*

Comune L117 - TERNI (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 133 Particella 19 Subalterno 25  
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 11 metri quadri

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. TR 251800 del 2017

Ispezione n. TR 251801/4 del 2017

Inizio ispezione 10/10/2017 11:45:18

Tassa versata € 4,00

Richiedente MOSCATO GIOVANNI

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 5085

Registro particolare n. 3578

Presentazione n. 25 del 17/05/2002

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nato il

Sesso M

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

1

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di BENE PERSONALE

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nata il

Sesso F

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

1

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome

Nato il

Sesso M

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

1

Per il diritto di ABITAZIONE

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

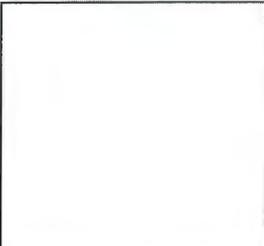
CODICE IDENTIFICATIVO Mac\_F133P19S3

VALIDO FINO AL: 09/10/2018

## APE<sub>2015</sub>

### DATI GENERALI

<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: <b>E1(1)</b> <b>abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo</b>	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione
		<input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro:

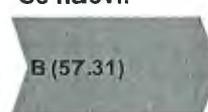
<b>Dati identificativi</b> 		Regione: UMBRIA Comune: TERNI Indirizzo: Viale Filippo Turati, 52 Piano: Rialzato Interno:	Zona climatica: D Anno di costruzione: 1960 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 71.81 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 0.00 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 259.62 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 0.00
---	--	--	---

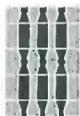
Comune catastale	TERNI (TR) - L117				Sezione	Foglio	133	Particella	19
Subalterni	da	a	\	da	a	\	da	a	\
Altri subalterni	3								

<b>Servizi energetici presenti</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione	
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose	

### PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<b>Prestazione energetica globale</b>  <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p><b>CLASSE ENERGETICA</b></p> <p><b>E</b></p> <p><b>EP<sub>gl,nren</sub></b> 128.8090 kWh/m<sup>2</sup>anno</p>	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:  <b>Se nuovi:</b>  B (57.31)  <b>Se esistenti:</b> 
	INVERNO	ESTATE						



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO Mac\_F133P19S3

VALIDO FINO AL: 09/10/2018

**APE**<sub>2015</sub>

## PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	123.97 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 128.81 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	894.13 Nm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 0.81 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> 26.54 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

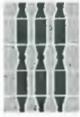
## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

## RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	Sostituzione generatore di calore con uno a condensazione	No	20.0	E (117.57)	E 117.57 kWh/m <sup>2</sup> anno



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: Mac\_F133P19S3

VALIDO FINO AL: 09/10/2018

**APE**  
2015

## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

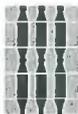
Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	259.62	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	121.30	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.47	
EP <sub>H,nd</sub>	67.620	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.05	-
Y <sub>IE</sub>	0.5818	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPren
						$\eta_H$	$\eta_C$		
Climatizzazione invernale	1 - Caldaia standard	0		Metano	26.10	0.62	$\eta_H$	0.68	108.67
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	$\eta_C$	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Caldaia standard	0		Metano	26.10	0.86	$\eta_W$	0.13	20.14
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-		-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-		-	-



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: Mac\_F133P19S3

VALIDO FINO AL: 09/10/2018

**APE**  
2015

## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Giovanni Moscato	
Indirizzo	Via Magenta - Terni	
E-mail		
Telefono		
Titolo	Ingegneri	
Ordine/iscrizione	Ordine Ingegneri di Terni n. A 1097	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Giovanni Moscato, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati,	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 09/10/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale\_\_\_\_\_



Via L. Rosati Carlo

Rosati Carlo

Viale Filippo T.

Officina autoriparazioni

Ruota libera

Via Giacinto Menotti Serrati

Via C. Lazzari

Via C. Prampolini

Viale Filippo T.

Circolo Ricreativo C. Prampolini

