

## Tribunale di Terni

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:

CONDOMINIO DI TERNI, CORSO VECCHIO N.13

Contro:

**\* \* \* O M I S S I S \* \* \***

N. Gen. Rep. **15/2023**

Giudice: Dott. Angelini Francesco

Custode Giudiziario: Dott. Angeli Francesco

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Tecnico incaricato: Ing. Grimani Gabriele

Codice fiscale: GRMGRL60D10L117Y

Partita IVA: 01412840553

Con studio in: L.go Liberotti, 14 - Terni

Telefono: 0744408315

---

## LOTTO UNICO

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

Piena proprietà per l'intero di appartamento di abitazione di tipo popolare, al terzo piano (ultimo) dell'edificio condominiale sito in Terni al Corso Vecchio n.13, identificato catastalmente come segue:

- catasto fabbricati, foglio 116, particella 160, subalterno 16, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale: totale 122 m<sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte: 118 m<sup>2</sup>, piano S1-3, rendita €371,85.

### 2. DESCRIZIONE:

L'edificio condominiale, di cui fa parte l'immobile oggetto della vendita, è inserito in una cortina di edifici in aggregato situati lungo Corso Vecchio ed affacciati, sul fronte opposto, su Piazza Solferino; è stato realizzato in muratura portante in epoca storica ed è privo di ascensore.

L'appartamento è posto al terzo piano e si raggiunge salendo la scala condominiale principale sino al ballatoio del secondo piano e quindi percorrendo una scala esterna (coperta); risulta arretrato, rispetto al corpo dei piani sottostanti, nell'affaccio su Corso Vecchio.

L'immobile consta di un vano di ingresso, una cucina abitabile, un soggiorno, un ampio disimpegno, due camere (altezze interne ~2,90m), un bagno (altezza interna 2,10m) ed un terrazzo a livello.

L'intero appartamento ha pavimentazione ceramica, infissi (porte, finestre e persiane) in legno naturale, riscaldamento autonomo costituito da caldaia stagna alimentata a metano e termosifoni in alluminio; la cucina (con rivestimento di piastrelle ceramiche) è corredata di camino; il bagno (avente rivestimento di piastrelle ceramiche) è fornito di lavabo, piatto doccia quadrato con cabina, bidet e vaso igienico con cassetta di risciacquo a vista.

L'appartamento si mostra in discrete condizioni generali di manutenzione, ma presenta gli esiti di pregressi puntuali fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche, provenienti dal soprastante tetto, che hanno incidentalmente danneggiato il soffitto.

La cantina, sottostante la scala condominiale principale, è munita di finestra ed è posta al piano terra (contrariamente a quanto indicato nella visura catastale); ha larghezza ridotta, ma è un ottimo ricovero per velocipedi o similari.

Si segnala infine che nella descrizione contenuta nell'atto di donazione figurano tre camere ed un soggiorno, dove quest'ultimo corrisponde evidentemente al vano di disimpegno centrale, che risulta essere di passaggio per ben cinque ambienti (v. planimetria catastale); l'utilizzo effettivo è invece quello qui esposto, dove quale soggiorno viene in realtà utilizzato il vano di fianco alla cucina.

Localizzazione WGS84: 42.562162N, 12.648315E

Caratteristiche della zona:

- residenziale centrale (centro storico);
- prossima a servizi di qualunque genere;
- area pedonale contigua a zona a traffico limitato.

Caratteristiche delle zone limitrofe:

- primariamente residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava arredato, ma libero da persone.

### 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. di assegnazione della casa coniugale:

- Nessuno.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Nessuno.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

- Nessuna.

**4.1.5 Note:**

- Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale a favore di CONDOMINIO DI TERNI, CORSO VECCHIO N.13 [sede Terni – c.f. 91037090551] e contro \*\*\* O M I S S I S \*\*\* (nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO, atto del GIUDICE DI PACE di Terni in data 06/02/2020 rep. n.110, trascritta a Terni in data 28/05/2020 ai nn.466/3846.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di CONDOMINIO DI TERNI, CORSO VECCHIO N.13 (sede Terni – c.f. 91037090551) e contro \*\*\* O M I S S I S \*\*\* (nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] derivante da ATTO ESECUTIVO del Tribunale di Terni rep. n.18 del 12/12/2022, trascritto a Terni in data 06/02/2023 ai nn.466/3846.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

- Nessuna.

**4.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

- Nessuna.

**4.3 Giudizio di conformità catastale e urbanistico-edilizia:**

L'immobile risulta conforme, sia sotto il profilo catastale, sia sotto quello urbanistico-edilizio, non essendo state riscontrate irregolarità di rilievo.

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

*Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:*

- Per l'anno corrente **€1.604,20**.

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

- **€9.596,22** (come da comunicazione dell'amministratore in data 06/09/2023).

*Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:*

- Non accessibile.

*Particolari vincoli e/o dotazioni:*

- Nessuno.

*Attestazione Prestazione Energetica:*

- Non presente (Indice di prestazione energetica stimato: G).

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

- Nessuno.

*Avvertenze ulteriori:*

- Nessuna.

**6. PRATICHE EDILIZIE E DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Edificio realizzato in epoca storica, quindi anteriormente al 01/09/1967; non sono state rintracciate pratiche edilizie relative all'immobile, che comunque risulta privo di modifiche rispetto alle risultanze catastali correnti e pregresse.

Destinazione urbanistica della p.lla 160:

- prevalentemente **Zona AAb3**, Zone A residenziali di Ristrutturazione edilizia pesante;
- in parte **Zona AAc3**, Zone A residenziali di Ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione.

**7. INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO:**

**7.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile descritto, sia intrinseche, sia estrinseche, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, lo scrivente si è avvalso delle conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto

procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta dei requisiti e delle caratteristiche del cespite, rispetto ai quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di condizioni tecnico economiche assimilabili, il sottoscritto ritiene di poter oggettivamente il richiesto giudizio di stima attraverso le valorizzazioni successive.

### 7.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Terni

Ufficio Tecnico del Comune di Terni

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
- Listino dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare dell'Umbria
- Rivista Consulente Immobiliare de Il Sole 24Ore

### 7.3 Note:

La valorizzazione delle singole parti viene effettuata sulla scorta delle destinazioni d'uso effettive e non in base alle risultanze catastali.

## IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI:

### Dati identificativi:

foglio 116, particella 160, subalterno 16.

### Dati di classamento:

categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale: totale 122 m<sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte: 118 m<sup>2</sup>, piano S1-3, rendita €371,85.

### Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### Intestazione:

- \*\*\* O M I S S I S \*\*\* (nato a [redacted] c.f. [redacted] proprietà 1/1).

### Dati derivanti da:

Atto del 13/06/2001 Pubblico ufficiale ZACCARIA MARIA CARMELA Sede ARZANO (NA) Repertorio n.73430 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 4140.1/2001 Reparto PI di TERNI in atti dal 02/07/2001.

## ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

- \*\*\* O M I S S I S \*\*\* (nato a [redacted] c.f. [redacted] proprietà 1/1).

Dal 13/06/2001 (attuale proprietario), per atto di donazione a rogito Notaio Zaccaria Maria Carmela di Arzano (NA) in data 13/06/2001 rep. n.73430, trascritto a Terni in data 02/07/2001 ai nn.4140/6010, contro:

- \*\*\* O M I S S I S \*\*\* (nato a [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/2);

- \*\*\* O M I S S I S \*\*\* (nata a [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/2).

### Titolare/Proprietario:

- \*\*\* O M I S S I S \*\*\* (nato a [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/2)

- \*\*\* O M I S S I S \*\*\* (nata a [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/2).

Da ante ventennio al 13/06/2001, per atto di compravendita a rogito Notaio Alcini Angelo di Terni in data 23/12/1985 rep. n.51295, trascritto a Terni in data 21/01/1986 ai nn.682/763, contro:

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

**CONSISTENZA:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
ingresso	sup reale netta	8,7	1,00	8,70
cucina	sup reale netta	14,3	1,00	14,30
soggiorno	sup reale netta	16,2	1,00	16,20
disimpegno	sup reale netta	15,5	1,00	15,50
camera 1	sup reale netta	19,4	1,00	19,40
camera 2	sup reale netta	15,0	1,00	15,00
bagno	sup reale netta	3,7	1,00	3,70
terrazzo	sup reale netta	10,4	0,25	2,60
cantina	sup reale netta	1,5	0,40	0,60
<b>Totali:</b>		<b>104,7</b>		<b>96,00</b>

**VALORIZZAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO:**

Immobile	Consistenza	Valore unitario	Valore intero medio ponderale
abitazione p. terzo	96,00	€890,00	<b>€85.440,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1.1 Valutazione dei corpi:**

Corpo	Valore intero medio ponderale	Coefficiente di riduzione	Diritto e quota	Valore diritto e quota
UNICO	€85.440,00	1,00	1/1	€85.440,00
<b>Totali:</b>				<b>€85.440,00</b>

**8.1.2 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

**€12.840,00**

Spese accessorie, di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Corpo	Ragione	Importo intero	Diritto e quota	Importo pro quota
UNICO	APE	€300,00	1/1	€300,00

**Totale: €300,00****8.1.3 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore delle quote degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano da assoggettare ad imposta di registro:  
(diconsi Euro settantaduemilatrecento/00)

**€72.300,00**

L'Esperto alla stima  
Ing. Grimani Gabriele



Firmato digitalmente da  
**GABRIELE GRIMANI**

## ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Visura catastale
- Ispezione ipotecaria
- Atto di provenienza
- Spese condominiali insolute

Vista esterna da Corso Vecchio



Vista esterna da Piazza Solferino



Scala esterna



Ingresso



Cucina



Soggiorno



Disimpegno



Camera 1



Camera 2



Bagno



Terrazzo



Cantina







N=70800

E=16000

29-Giu-2023 10:39:21  
 Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
 Protocollo pratica T99480/2023

Comune: (TR) TERNI  
 Foglio: 116

1 Particella: 160

MODULARIO  
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

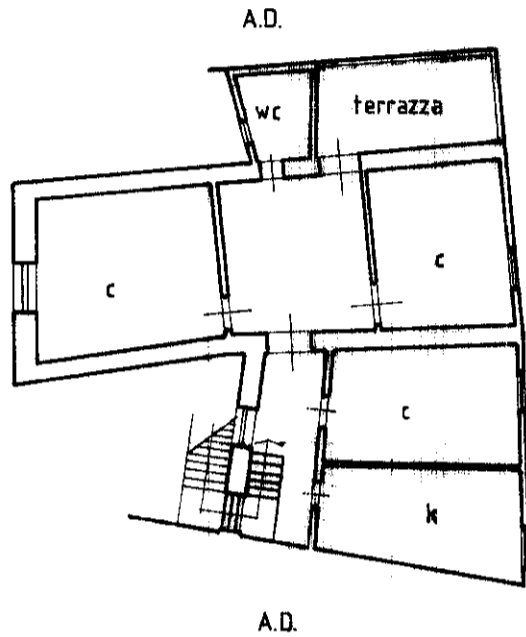
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via Corso Vecchio n°13

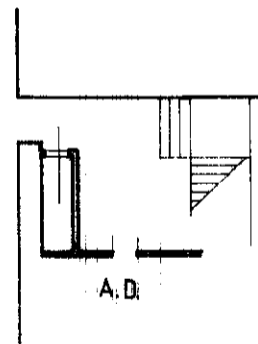
Ditta CERCHIARO SALVATORE - MAGLIONE CARLA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



PIANO 3° H= 2,90

CANTINA  
Piano Terra H= 1,80

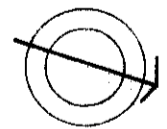


Foglio 116  
Part.lla 160 sub.16



00868976

ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

PP

Compilata dal Geometra  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
PETRELLI GIAMPIERO

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Perugia

DATA  
Firma: Giampiero Petrelli

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2023

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI (Codice:L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b>
	<b>Foglio: 116 Particella: 160 Sub.: 16</b>

#### INTESTATO

1 CERCHIARO Vittorio nato a NAPOLI (NA) il 18/04/1969	CRCVTR69D18F839W*	(1) Proprieta' 1/1
---	-------------------	--------------------

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>116</b>	<b>160</b>	<b>16</b>	<b>1</b>		<b>A/4</b>	<b>4</b>	<b>6 vani</b>	<b>Totale: 122 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 118 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 371,85</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		CORSO VECCHIO n. 13 Piano S1 - 3										
<b>Notifica</b>	Notifica n. 2267/1999					<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>	-	

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Foglio 116 - Particella 160

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 10/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>116</b>	<b>160</b>	<b>16</b>	<b>1</b>		<b>A/4</b>	<b>4</b>	<b>6 vani</b>		<b>Euro 371,85</b>	VARIAZIONE del 10/12/2014 Pratica n. TR0145749 in atti dal 10/12/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 77084.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		CORSO VECCHIO n. 13 Piano S1 - 3										
<b>Notifica</b>	Notifica n. 2267/1999					<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>	-	

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Foglio 116 - Particella 160

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2023

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>116</b>	<b>160</b>	<b>16</b>	<b>1</b>		<b>A/4</b>	<b>4</b>	<b>6 vani</b>		<b>L. 720.000</b>	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
<b>Indirizzo</b>		CORSO VECCHIO n. 13 Piano III										
<b>Notifica</b>	Notifica n. 2267/1999				<b>Partita</b>		1008674		<b>Mod.58</b>		-	

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 17/10/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>116</b>	<b>160</b>	<b>16</b>	<b>1</b>		<b>A/4</b>	<b>4</b>	<b>6 vani</b>		<b>Euro 1,02 L. 1.980</b>	CLASSAMENTO del 17/10/1986 in atti dal 02/02/1999 (n. 5737B.1/1986)
<b>Indirizzo</b>		CORSO VECCHIO n. 13 Piano III										
<b>Notifica</b>	Notifica n. 2267/1999				<b>Partita</b>		1008674		<b>Mod.58</b>		-	

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 17/10/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>116</b>	<b>160</b>	<b>16</b>	<b>1</b>		<b>A/4</b>	<b>4</b>	<b>6 vani</b>		<b>L. 1.980</b>	VARIAZIONE del 17/10/1986 in atti dal 24/09/1987 DEPOSITO PLANIMETRIE PIANO TER (n. 5737B/1986)
<b>Indirizzo</b>		CORSO VECCHIO n. 13 Piano III										
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>		1008674		<b>Mod.58</b>		-	
<b>Annotazioni</b>		di stadio: da verificare										

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2023

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		116	160	16	1		A/4	4	6 vani		L. 1.980	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		CORSO VECCHIO n. 13 Piano 3										
Notifica						Partita		11134		Mod.58		-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 13/06/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CERCHIARO Vittorio nato a NAPOLI (NA) il 18/04/1969	CRCVTR69D18F839W*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 13/06/2001 Pubblico ufficiale ZACCARIA MARIA CARMELA Sede ARZANO (NA) Repertorio n. 73430 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 4140.1/2001 Reparto PI di TERNI in atti dal 02/07/2001	

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/12/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CERCHIARO Salvatore nato a ARZANO (NA) il 15/08/1938	CRCSVT38M15A455S*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 13/06/2001
2	MAGLIONE Carla nata a TERNI (TR) il 15/08/1949		(1) Proprieta' 1/2 fino al 13/06/2001
DATI DERIVANTI DA		Documento del 23/12/1985 Voltura in atti dal 24/09/1987 Repertorio n.: 51295 Rogante AVV A ALCINI Sede TERNI (TR) Registrazione UR Sede TERNI (TR) Volume 543 n. 212 del 10/01/1986 (n. 1228/1986)	

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 21/11/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GIORGI Bruna nata a TODI (PG) il 18/09/1928	GRGBRN28P58L188R*	(1) Proprieta' 1/5 fino al 23/12/1985
2	GIORGI Bruno nato a PERUGIA (PG) il 15/07/1933	GRGBRN33L15L188F*	(1) Proprieta' 1/5 fino al 23/12/1985
3	GIORGI Evelina nata a TODI (PG) il 06/09/1936	GRGVLN36P46L188C*	(1) Proprieta' 1/5 fino al 23/12/1985
4	GIORGI Gino nato a TODI (PG) il 15/06/1931	GRGGNI31H15L188C*	(1) Proprieta' 1/5 fino al 23/12/1985
5	GIORGI Onorina nata a ORVIETO (TR) il 22/03/1924	GRGNRN24C62G148F*	(1) Proprieta' 1/5 fino al 23/12/1985
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/11/1981 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 569 n. 17 registrato in data 22/04/1982 - Voltura n. 4992/1982 in atti dal 24/09/1987	

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2023

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GIORGI Amedeo ; Fu Mario		fino al 21/11/1981
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

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

Data 07/08/2023 Ora 13:14:21  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T135031 del 07/08/2023

per immobile

Richiedente CCCRRT

---

**Dati della richiesta**

Immobile :

Comune di TERNI (TR)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 116 - Particella 160 - Subalterno 16

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal

01/06/1988 al

04/08/2023

---

**Elenco immobili**

Comune di TERNI (TR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0116 Particella 00160 Subalterno 0016

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE del 28/06/2001 - Registro Particolare 4140 Registro Generale 6010  
Pubblico ufficiale ZACCARIA MARIA CARMELA Repertorio 73430 del 13/06/2001  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. ISCRIZIONE del 28/05/2020 - Registro Particolare 466 Registro Generale 3846  
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 110 del 06/02/2020  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
  3. TRASCRIZIONE del 06/02/2023 - Registro Particolare 960 Registro Generale 1350  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 18 del 12/12/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di TERNI

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Trascrizione Registro generale n. 6010 e particolare n.4140 del 28/06/2001

1

Repertorio N. 73430

Raccolta N. 8722

**D O N A Z I O N E**

Repubblica Italiana

L'anno duemilauno, il giorno tredici giugno in Arzano nel mio Studio.

13 giugno 2001

Innanzi a me, dr. Maria Carmela Zaccaria, Notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, residente in Arzano con studio ivi alla via Rimini n.4, assistito dai testimoni, noti e idonei, signori:

- ZITO ALFONSO, impiegato, nato a Napoli il 23 agosto 1946 e residente in Acerra alla via Diaz n.69;

- SILVESTRO PATRIZIA, impiegata, nata ad Arzano il 15 maggio 1960 ed ivi residente alla 5<sup>a</sup> Traversa via Lunga n. 49;

**SONO PRESENTI**

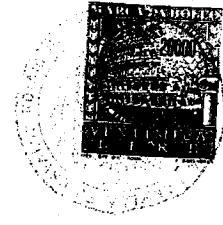
- coniugi CERCHIARO SALVATORE, operaio, nato ad Arzano (NA) il 15 agosto 1938, C.F. CRC SVT 38M15 A455 S;

MAGLIONE CARLA, casalinga, nata a Terni il 14 agosto 1949, C.F. MGL CRL 49M54 L117 Y entrambi domiciliati in Casavatore (NA) Piazza Immacolata n.1; che dichiarano di trovarsi in regime di comunione legale.

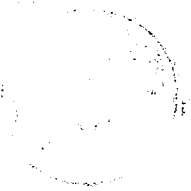
CERCHIARO VITTORIO, commerciante, nato a Napoli il 18 aprile 1969, domiciliato a Telesse Terme in Via Isonzo n.15, C.F. CRC

VTR 69D18 F839 W, che dichiara di essere celibe;

I medesimi, della cui identità personale io Notaio sono certo,



*12 boio  
del 10*





mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1 - I coniugi CERCHIARO SALVATORE e MAGLIONE CARLA, ciascuno per i propri diritti pari alla metà ed entrambi solidalmente per l'intero, donano al figlio CERCHIARO VITTORIO, che con animo grato accetta, la piena proprietà del seguente immobile sito in Terni, Corso Vecchio n.13:

- appartamento al terzo piano, composto da quattro vani ed accessori, con annesso vano cantina ricavato dal sottoscala e sito al piano terra, confinante con vano scala, con proprietà già Ponteggia e con Corso Vecchio.

In Catasto al foglio 116, particella 160, sub. 16, zona censuaria 1, categoria A4, classe 4, vani 6, R.C.L. 720.000.

ART. 2 - La donazione è fatta in conto di legittima e per l'eventuale supero sulla disponibile, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva e con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato; nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite si trova, così come posseduto dai donanti.

ART. 3 - Il donatario viene da oggi immesso nel possesso di quanto ricevuto, con utili ed oneri relativi.

ART. 4 - I donanti rinunziano all'ipoteca legale, garantiscono il proprio diritto di proprietà ed in merito alla provenienza, dichiarano:



Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di TERNI

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Trascrizione Registro generale n. 6010 e particolare n.4140 del 28/06/2001

3

- l'immobile in oggetto è loro pervenuto da Giorgi Gino nato a Todi il 15 giugno 1931, Giorgi Bruno nato a Todi il 15 luglio 1933, Giorgi Bruna nata a Todi il 18 settembre 1928, Giorgi Onorina nata ad Orvieto il 22 marzo 1924, Giorgi Evelina nata a Todi il 6 settembre 1936, in virtù di atto di compravendita per Notaio Angelo Alcini di Terni in data 23 dicembre 1985, ivi registrato il 10 gennaio 1986 al n. 212 e trascritto il 21 gennaio 1986 ai numeri 763/682, vol. 222;

- ai citati danti causa l'immobile era pervenuto in virtù di successione legittima, apertasi il 21 novembre 1981, del signor Giorgi Amedeo (denuncia registrata a Terni il 20 aprile 1982 al n. 17, vol. 569).

Ai sensi dell'art. 48 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli, anche perchè da me ammoniti, delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. per le dichiarazioni mendaci e per la formazione e l'uso di atti falsi, i donanti dichiarano sotto la propria personale responsabilità:

- in riferimento all'art. 40, comma 2, della legge n. 47/85, che la costruzione dell'immobile in oggetto è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e che dopo tale data lo stesso non ha subito modifiche che avrebbero richiesto licenza, concessione, autorizzazione o domanda di condono;

- in riferimento alla legge 26 giugno 1990 n. 165, che il reddito del cespite in oggetto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine



Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di TERNI

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Trascrizione Registro generale n. 6010 e particolare n.4140 del 28/06/2001

di presentazione e` scaduto ad oggi

ART. 5 - Ai fini fiscali le parti dichiarano:

- i donanti sono genitori del donatario;
- questa e` la prima donazione che intercorre tra loro;
- alla presente donazione viene dato il valore di L. 76.000.000 (lire settantaseimilioni).

Le spese del presente atto e conseguenziali sono a carico del donatario.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che, dattiloscritto da persona di mia fiducia su quattro facciate di un foglio, da me letto presenti i testi alle parti che interpellate lo approvano e con i testi e me Notaio lo sottoscrivono.

FIRMATO: CERCHIARO SALVATORE - MAGLIONE CARLA - ✓

CERCHIARO VITTORIO - ✓

ALFONSO ZITO - PATRIZIA SILVESTRO - ✓

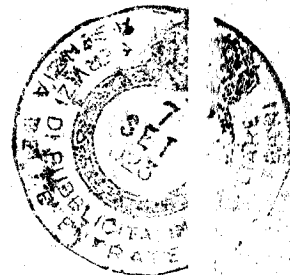
MARIA CARMELA ZACCARIA NOTAIO (SIGILLO). ✓

La presente copia integrale è conforme all'originale e si rilascia per suo contenuto su fogli *uno*

*Notaio 28 giugno 2001*



*Maria Carmela Zaccaria notaio*



**agenzia entrate**  
Direzione Provinciale di TERNI  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare  
Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di TERNI  
Servizio di Pubblicità Immobiliare  
Trascrizione

1  
Re  
L'  
St  
In  
Ru  
zi  
Ri  
re  
19  
15  
MA  
c.  
(N  
re  
CE  
19  
VT  
I

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di TERNI

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Trascrizione

Registro generale n. 6010 e particolare n.4140

del 28/06/2001

1

Repertorio N. 73430

Raccolta N. 8722

DONAZIONE

Repubblica Italiana

L'anno duemilauno, il giorno tredici giugno in Arzano nel mio  
Studio.

13 giugno 2001

Innanzi a me, dr. Maria Carmela Zaccaria, Notaio iscritto nel  
Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annun-  
ziata e Nola, residente in Arzano con studio ivi alla via  
Rimini n.4, assistito dai testimoni, noti e idonei, signori:

- ZITO ALFONSO, impiegato, nato a Napoli il 23 agosto 1946 e  
residente in Acerra alla via Diaz n.69;

- SILVESTRO PATRIZIA, impiegata, nata ad Arzano il 15 maggio  
1960 ed ivi residente alla 5<sup>a</sup> Traversa via Lunga n. 49;

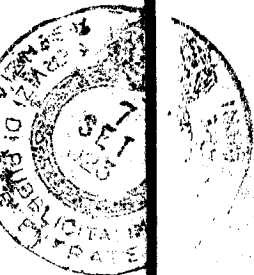
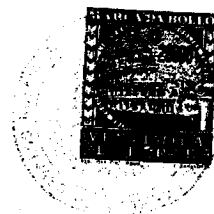
SONO PRESENTI

- coniugi CERCHIARO SALVATORE, operaio, nato ad Arzano (NA) il  
15 agosto 1938, C.F. CRC SVT 38M15 A455 S;

MAGLIONE CARLA, casalinga, nata a Terni il 14 agosto 1949,  
C.F. MGL CRL 49M54 L117 Y entrambi domiciliati in Casavatore  
(NA) Piazza Immacolata n.1; che dichiarano di trovarsi in  
regime di comunione legale.

CERCHIARO VITTORIO, commerciante, nato a Napoli il 18 aprile  
1969, domiciliato a Telesse Terme in Via Isonzo n.15, C.F. CRC  
VTR 69D18 F839 W, che dichiara di essere celibe;

I medesimi, della cui identità personale io Notaio sono certo,



28 GIU 2001  
R2  
6010  
4140

2

3

mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale con-  
vengono e stipulano quanto segue.

ART. 1 - I coniugi CERCHIARO SALVATORE e MAGLIONE CARLA,  
ciascuno per i propri diritti pari alla metà ed entrambi so-  
lidalmente per l'intero, donano al figlio CERCHIARO VITTORIO,  
che con animo grato accetta, la piena proprietà del seguente  
immobile sito in Terni, Corso Vecchio n.13:

- appartamento al terzo piano, composto da quattro vani ed  
accessori, con annesso vano cantina ricavato dal sottoscala e  
sito al piano terra, confinante con vano scala, con proprietà  
già Ponteggia e con Corso Vecchio.

In Catasto al foglio 116, particella 160, sub. 16, zona cen-  
suaria 1, categoria A4, classe 4, vani 6, R.C.L. 720.000.

ART. 2 - La donazione è fatta in conto di legittima e per  
l'eventuale supero sulla disponibile, con ogni accessorio,  
accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva e  
con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni  
ed indivisibili del fabbricato; nello stato di fatto e di  
diritto in cui il cespite si trova, così come posseduto dai  
donanti.

ART. 3 - Il donatario viene da oggi immesso nel possesso di  
quanto ricevuto, con utili ed oneri relativi.

ART. 4 - I donanti rinunziano all'ipoteca legale, garantiscono  
il proprio diritto di proprietà ed in merito alla prove-  
nienza, dichiarano:



Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di TERNI

Servizio di Pubblicità Immobiliare

2001

Trascrizione Registro generale n. 6010 e particolare n.4140 del 28/06/2001

3

3

- l'immobile in oggetto è loro pervenuto da Giorgi Gino nato a Todi il 15 giugno 1931, Giorgi Bruno nato a Todi il 15 luglio 1933, Giorgi Bruna nata a Todi il 18 settembre 1928, Giorgi Onorina nata ad Orvieto il 22 marzo 1924, Giorgi Evelina nata a Todi il 6 settembre 1936, in virtù di atto di compravendita per Notaio Angelo Alcini di Terni in data 23 dicembre 1985, ivi registrato il 10 gennaio 1986 al n. 212 e trascritto il 21 gennaio 1986 ai numeri 763/682, vol. 222;

- ai citati danti causa l'immobile era pervenuto in virtù di successione legittima, apertasi il 21 novembre 1981, del signor Giorgi Amedeo (denuncia registrata a Terni il 20 aprile 1982 al n. 17, vol. 569).

Ai sensi dell'art. 48 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli, anche perchè da me ammoniti, delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. per le dichiarazioni mendaci e per la formazione e l'uso di atti falsi, i donanti dichiarano sotto la propria personale responsabilità:

- in riferimento all'art. 40, comma 2, della legge n. 47/85, che la costruzione dell'immobile in oggetto è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e che dopo tale data lo stesso non ha subito modifiche che avrebbero richiesto licenza, concessione, autorizzazione o domanda di condono;

- in riferimento alla legge 26 giugno 1990 n. 165, che il reddito del cespite in oggetto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di TERNI

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Trascrizione

Registro generale n. 6010 e particolare n.4140

del 28/06/2001

4

di presentazione e` scaduto ad oggi

ART. 5 - Ai fini fiscali le parti dichiarano:

- i donanti sono genitori del donatario;
- questa e` la prima donazione che intercorre tra loro;
- alla presente donazione viene dato il valore di L. 76.000.000 (lire settantaseimilioni).

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico del donatario.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che, dattiloscritto da persona di mia fiducia su quattro facciate di un foglio, da me letto presenti i testi alle parti che interpellate lo approvano e con i testi e me Notaio lo sottoscrivono.

FIRMATO: CERCHIARO SALVATORE - MAGLIONE CARLA - ✓

CERCHIARO VITTORIO - ✓

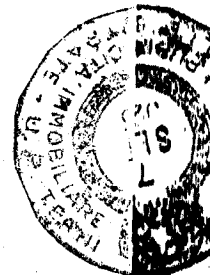

ALFONSO ZITOV - PATRIZIA SILVESTRO - ✓

MARIA CARMELA ZACCARIA NOTAIO (SIGILLO) ✓

La presente copia fotografica è conforme all'originale e si rilascia per uso consentito su fogli uno

*Notaio 28 giugno 2001*

*Melacciana Notario*



Com  
ACQU  
GIOR  
MONT  
TEVE

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

Protocollo n. TR 27785 del 2023

Pag. 9 - Fine

La presente copia consta di 9 pagine ed e' conforme al documento conservato da questo ufficio

TRASCRIZIONE del 28/06/2001 - Reg. Particolare 4140 Reg. Generale 6010

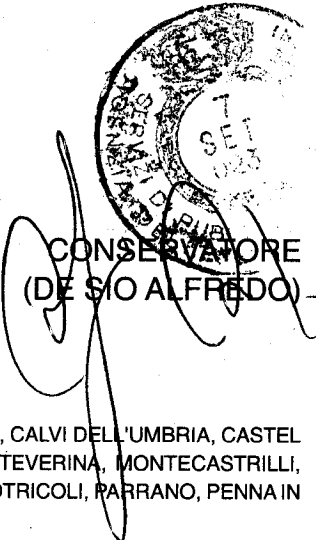
Si rilascia in carta bollata per gli usi consentiti dalla legge a richiesta di: GRIMANI GABRIELE  
Elementi per la liquidazione

- Numero di pagine complessive: 9

Totale per tributo in EURO

Tassa ipotecaria	10,00
Imposta di bollo	48,00

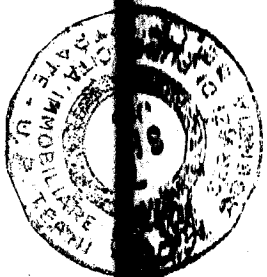
Il presente prospetto di liquidazione non costituisce quietanza.



CONSERVATORE  
(DE SIO ALFREDO)

Comuni di competenza del Reparto di Pubblicità Immobiliare di TERNI:

ACQUASPARTA, ALLERONA, ALVIANO, AMELIA, ARNONE, ATTIGLIANO, AVIGLIANO UMBRO, BASCHI, CALVI DELL'UMBRIA, CASTEL  
GIORGIO, CASTEL VISCARDO, FABRO, FERENTILLO, FICULLE, GIOVE, GUARDEA, LUGNANO IN TEVERINA, MONTECASTRILLI,  
MONTECCHIO, MONTEFRANCO, MONTEGABBIONE, MONTELEONE D'ORVIETO, NARNI, ORVIETO, OTRICOLI, PARRANO, PENNA IN  
TEVERINA, POLINO, PORANO, SAN GEMINI, SAN VENANZO, STRONCONE, TERNI





**CONDOMINIO Corso Vecchio, 13 TERNI**

Via Pisacane, 20 TERNI C.F. 91037090551

IBAN IT88 C030 6914 4130 0003 0004 902 BANCA INTESA



A CERCHIARO Vittorio

E per conoscenza ad

SINATRA Avv. Giuseppe

CUSTODE GIUDIZIARIO ANGELI Francesco

GRIMANI Ing. Gabriele

Prot. 0936/2023

Terni li 06 settembre 2023

**Oggetto: Sollecito quote scadute.**

La presente per invitarLa a versare la somma sotto esposta (TOTALE DA VERSARE) utilizzando il Conto Corrente Banca Intesa n° 30/4902 (IBAN IT88 C030 6914 4130 0003 0004 902) intestato a "Condominio Corso Vecchio 13 Terni", così riassunta:

Saldo gestione precedente	8.393,08
1° trimestre da versare entro gennaio	401,05
2° trimestre da versare entro il 05 aprile	401,05
3° trimestre da versare entro il 05 luglio	401,05
4° trimestre da versare entro il 05 ottobre	0,00
Versamenti gestione attuale	0,00
<b>TOTALE DA VERSARE</b>	<b>9.596,22</b>

Nell'informarla che la sua morosità non consente al condominio di eseguire i pagamenti, si intende che restano a Suo carico le eventuali spese/oneri per distacco di forniture/servizi ed indennità di mora, oltre ad ogni altra responsabilità/costo dovuta alla mancata liquidità di cassa da addebitare a Lei.

Per il legale decorsi infruttuosi 15 gg dalla presente, vale come incarico per il recupero del credito.

Con l'occasione si inviano i Ns. cordiali saluti.