Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **226/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Stefania Capponi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Marco Turilli
Codice fiscale: TRLMRC66H21L117W
Partita IVA:
Studio in: Via Curio Dentato 51 - 05100 Terni
Telefono: 0744/406003
Fax: 0744/401074
Email: ufficiotecnico@eagroup.info
Pec: marco.turilli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via del Mulino 7 - Largo Giardino - Penna In Teverina (Terni) - 05028

Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: [redacted] PROPRIETA' PER 1000/1000 , foglio 9, particella 422, subalterno 9, indirizzo Via del Mulino 7, piano T-1, sezione censuaria Penna in Teverina, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 355,06 €, [redacted] PROPRIETA' PER 1000/1000 , foglio 9, particella 422, subalterno 27, piano S1 , sezione censuaria Penna in Teverina, categoria C/6, classe 3, consistenza 52 mq, rendita € 88,62 €, [redacted] PROPRIETA' PER 1000/1000 , foglio 9, particella 422, subalterno 26, scala 5, piano S1 , sezione censuaria Penna in Teverina, categoria C/6, classe 5, consistenza 24 mq, rendita € 57,02 €

2. Possesso

Bene: Via del Mulino 7 - Largo Giardino - Penna In Teverina (Terni) - 05028

Lotto: 001
Corpo: A
Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via del Mulino 7 - Largo Giardino - Penna In Teverina (Terni) - 05028

Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via del Mulino 7 - Largo Giardino - Penna In Teverina (Terni) - 05028

Lotto: 001
Corpo: A
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: Via del Mulino 7 - Largo Giardino - Penna In Teverina (Terni) - 05028

Lotti: 001
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via del Mulino 7 - Largo Giardino - Penna In Teverina (Terni) - 05028

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via del Mulino 7 - Largo Giardino - Penna In Teverina (Terni) - 05028

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: NO

Beni in **Penna In Teverina (Terni)**
Località/Frazione **Largo Giardino**
Via del Mulino 7

Lotto: 001

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Penna In Teverina (Terni) CAP: 05028 frazione: Largo Giardino, Via del Mulino 7

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] Regime Patrimoniale [redacted] Ulteriori Informazioni sul debitore: [redacted] dichiara di essere legalmente separata dal marito.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]
PROPRIETA' PER 1000/1000 , foglio 9, particella 422, subalterno 9, indirizzo Via del Mulino 7, piano T-1, sezione censuaria Penna in Teverina, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 355,06 €
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/1993 Voltura n.103.1/1994 in atti dal 21/04/1998 Repertorio n.36340 Rogante: SPAGNOLI Sede: AMELIA Registrazione: COMPRAVENDITA

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]
PROPRIETA' PER 1000/1000 , foglio 9, particella 422, subalterno 27, piano S1 , sezione censuaria Penna in Teverina, categoria C/6, classe 3, consistenza 52 mq, rendita € 88,62 €
Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/08/2014 n.53791.1/2014 in atti dal 21/08/2014 (protocollo n. TR0098319) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]
PROPRIETA' PER 1000/1000 , foglio 9, particella 422, subalterno 26, scala 5, piano S1 , sezione censuaria Penna in Teverina, categoria C/6, classe 5, consistenza 24 mq, rendita € 57,02 €
Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/08/2014 n.53790.1/2014 in atti dal 21/08/2014 (protocollo n.TR0098318) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile pignorato identificato catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Penna in Teverina al Foglio n. 9- Particella n. 422 sub 9 risulta parzialmente difforme rispetto alle planimetrie catastali: il piano soffitte non è riportato nelle planimetrie catastali (Vedi Allegato E); L'immobile pignorato identificato catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Penna in Teverina al Foglio n.9 - P.lla n.422 sub 27 risulta parzialmente difforme rispetto alle planimetrie catastali: tra il garage in questione ed il garage adiacente (Fg.9 p.lla 422 sub 26) esiste un'apertura di collegamento non indicata in pianta (vedi Allegato E).
Regolarizzabili mediante: DOCFA
DOCFA: €350,00
Oneri Totali: € 350,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Attigliano - Giove - Orte.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Attrazioni paesaggistiche: Parco dei mostri - Parco naturale Monte Casoli di Bomarzo.
Attrazioni storiche: Non specificate
Principali collegamenti pubblici: Autostrada A1 5 km
Servizi offerti dalla zona: Scuola materna (Buono), Ufficio Postale (Buono), Uffici Comunali (Buono), Banca (Buono), Attività commerciali (Buono), Parco Urbano (Buono)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile
Note: In data 28-07-15, in sede di sopralluogo presso l'immobile pignorato sito nel Comune di Penna in Teverina (TR) Via del Mulino n.7, si verifica che il bene è effettivamente occupato dalla Sig.ra Baraccani Barbara e dai suoi due figli minori.

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 [redacted] contro [redacted] - derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Importo ipoteca: L. 125.000.000 - Importo capitale: L. 50.000.000
Rogito: Filippetti Carlo in data 20/05/1997 ai nn. 27655 - iscritto/trascritto a TERNI in data 22/05/1997 ai nn. 4459 614
Note: Unità negoziale n.1 Immobile n.1: Fg.9, p.lla 422, sub.9, natura A/3, 5,5 vani. Immobile n.2: Fg.9, p.lla 422, sub 27, natura C/6, 52 mq.
Sezione C - Soggetti: A favore di [redacted] per il diritto di Proprietà per la quota 1/1. Contro [redacted] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Debitori non datori di ipoteca: [redacted]

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted] - derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Importo ipoteca: L. 375.000.000 - Importo capitale: L. 150.000.000
Rogito: SPAGNOLI GIOVANNI in data 23/10/2001 ai nn. 57179 - iscritto/trascritto a AMELIA in data 31/10/2001 ai nn. 10114 1923
Note: Unità negoziale n.1 Immobile n.1: Fg.9, p.lla 422, sub.9, natura A/3, 5,5 vani. Immobile n.2: Fg.9, p.lla 422, sub 27, natura C/6, 52 mq.
Sezione C - Soggetti: [redacted] per il diritto di Proprietà per la quota 1/1. Contro [redacted] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Debitori non datori di ipoteca: [redacted]

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] - derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Importo ipoteca: € 310.000,00 - Importo capitale: € 155.000,00
Rogito: PASQUALINI GIAN LUCA in data 15/11/2004 ai nn. 41228/6168 - iscritto/trascritto a TERNI in data 17/11/2004 ai nn. 13808 3345
Note: Unità negoziale n.1 Immobile n.1: Fg.9, p.lla 422, sub.9, natura A/3, 5,5 vani. Immobile n.2: Fg.9, p.lla 422, sub 27, natura C/6, 52 mq. Immobile n.3: Fg.9, p.lla 422, sub 26, natura C/6, 24 mq.
Sezione C - Soggetti: [redacted] per il diritto di Proprietà per la quota 1/1. Contro [redacted] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Debitori non datori di ipoteca: [redacted]

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] - derivante da: DECRETO INGIUNTIVO - Importo ipoteca: € 100.000,00 - Importo capitale: € 72.120,71
Rogito: TRIBUNALE DI TERNI in data 03/10/2013 ai nn. 1038 - iscritto/trascritto a TERNI in data 21/11/2013 ai nn. 11307 1251
Note: Unità negoziale n.1 Immobile n.1: Fg.9, p.lla 422, sub.9, natura A/3, 5,5 vani. Immobile n.2: Fg.9, p.lla 422, sub 27, natura C/6, 52 mq. Immobile n.3: Fg.9, p.lla 422, sub 26, natura C/6, 24 mq.
Sezione C - Soggetti: A favore di [redacted]

[redacted].
di Proprietà per la quota di 1/1.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] - derivante da: DECRETO INGIUNTIVO - Importo ipoteca: € 70.000,00 - Importo capitale: € 49.403,68
Rogito: TRIBUNALE DI TERNI in data 16/10/2013 ai nn. 2908 - iscritto/trascritto a TERNI in data 23/04/2014 ai nn. 3559 328
Note: Unità negoziale n.1 Immobile n.1: Fg.9, p.lla 422, sub.9, natura A/3, 5,5 vani. Immobile n.2: Fg.9, p.lla 422, sub 27, natura C/6, 52 mq. Immobile n.3: Fg.9, p.lla 422, sub 26, natura C/6, 24 mq.
Sezione C - Soggetti: A favore di [redacted] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

4.2.2 Pignoramenti:
- Pignoramento a favore di [redacted] derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Rogito: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE in data 31/07/2014 ai nn. 2574/2014 iscritto/trascritto a TERNI in data 23/10/2014 ai nn. 8974 7022
Unità negoziale n.1 Immobile n.1: Fg.9, p.lla 422, sub.9, natura A/3, 5,5 vani. Immobile n.2: Fg.9, p.lla 422, sub 27, natura C/6, 52 mq. Immobile n.3: Fg.9, p.lla 422, sub 26, natura C/6, 24 mq.
Sezione C - Soggetti: A favore di [redacted] per il diritto di Proprietà per la quota 1/1. Contro [redacted] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

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:

Attestazione Prestazione Energetica presente
Indice di prestazione energetica: Classe F
Note Indice di prestazione energetica: E' stato prodotto un attestato di prestazione energetica per l'immobile oggetto di pignoramento: Codice APE 2015_09_30_trlmlc66h21l117w_01; Validità 31_12_2016; Data protocollazione 02_10_2015 (Vedi Allegato F)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]
con sede in [redacted] dal **al 01/12/1993 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita
A rogito: SPAGNOLI GIOVANNI in data 01/12/1993 ai nn. 36340 - trascritto a: AMELIA (TR) in data

16/12/1993 ai nn. 9840 7394

Titolare/Proprietario: PROPRIETA' per 1000/1000 dal **01/12/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita
A rogito: SPAGNOLI GIOVANNI in data 01/12/1993 ai nn. 36340 - trascritto a: AMELIA (TR) in data 16/12/1993 ai nn. 9840 7394

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Concessione edilizia - Comune di Penna in Teverina (Provincia di Terni) - N.25 del 19.9.1988
Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: costruzione di case a schiera (NucleoB)
Oggetto: nuova costruzione
Abitabilità/agibilità in data 21/12/1990al n. di prot. 3441/90
NOTE: Concessione edilizia n.25 rilasciata in data 19.09.1988 e successiva variante n.17 in data 12.07.1990. Autorizzazione di abitabilità o agibilità (Pratica n.25/88; Protocollo 3441/90) rilasciata il 21.12.1990.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile pignorato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Penna in Teverina al Fg.9 P.lla 422 Sub 9, presenta una difformità rispetto all''ultimo titolo abilitativo valido (Concessione Edilizia del 1988):

1) al piano terra la terrazza risulta coperta da un portico, costituito da una struttura mista in cemento armato e legno, rivestita superiormente con un manto di coppi in laterizio (VEDI ALLEGATO D). Tale struttura, configurandosi come porticato, in base all'art 35 del regolamento edilizio del Comune di Penna in Teverina *"…ai fini del calcolo del volume sono considerati gli attici e i sottotetti per la parte abitabile nonché i porticati…"* costituisce volume urbanistico; da un'approfondita ricerca effettuata all'Ufficio Tecnico del Comune di Penna in Teverina (TR) non esistono pratiche edilizie ne tantomeno titoli abilitativi di alcun tipo relativi al manufatto sopra descritto.
   Ripristino dei luoghi allo stato originario comprensivo di eventuali sanzioni stimato presumibilmente in: € 5.000,00
   Oneri totali : € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C.n°4 del 29/01/2000 e Conferenza Istituzionale del 09/02/2001
Zona omogenea:	Area residenziale di completamento B
Norme tecniche di attuazione:	Art.24 - Aree residenziali di completamento di tipo B: ambito del mantenimento o della trasformazione degli insediamenti. Sono le zone residenziali parzialmente edificate o in corso di saturazione. E' ammesso l'intervento diretto con il rilascio della concessione per la costruzione di edifici ad uso di civile abitazione e relativi servizi nei singoli lotti a completamento delle zone parzialmente edificate, subordinatamente alla osservanza del 5° comma dell'art.10 della L.6/8/1967 n.765.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'appartamento pignorato sito nel Comune di Penna in Teverina ed identificato catastalmente all'NCEU di detto comune al Fg.9, P.lla 422 sub 9-26-27, fa parte di un complesso residenziale di case a schiera, realizzato con progetto approvato con nota n.25 del 19.89.1988 e successiva variante n.17 del 12.07.1990. Si sviluppa su quattro livelli: piano terra, piano primo, piano soffitta e piano seminterrato. L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione sia a livello strutturale che a livello di finiture ed arredi. Complessivamente l'appartamento è così strutturato: l'ingresso è posto al piano terra, in corrispondenza della terrazza esterna. Un ampio soggiorno, un locale cucina ed un disimpegno con locale servizi annesso, completano il pian terreno, l'intera zona giorno. Dal soggiorno si accede direttamente alla scala interna di collegamento verticale col piano primo, mentre il disimpegno porta a quella che porta al piano interrato. Quest'ultimo è composto da due ampi locali accessori garages. Il piano primo, invece, include i locali della zona notte ovvero da un disimpegno centrale si accede alle due camere da letto, ad un piccolo ripostiglio ed ad un bagno; inoltre c'è la scala che porta al locale soffitta, composto da due locali adiacenti e simmetrici. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.7 m, tranne che per il locale interrato (H int. 2,5m), e per il locale soffitta (H int. 2,2m - h int. 0,8m). Superficie complessiva di circa mq 244 compresi i locali accessori garages.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] Regime Patrimoniale: [redacted] Ulteriori Informazioni sul debitore: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **168**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Scale	tipologia: **a rampa unica** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosta** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **mattonelle in cotto** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **maioliche di ceramica** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **maioliche di ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

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

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Note: Stufa a Pellet autonoma aggiuntiva

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terrazza (portico?) fino a 25mq	sup reale netta	25,00	0,30	7,50
Terrazza (portico?) oltre i 25 mq	sup reale netta	2,20	0,10	0,22
Soggiorno	sup reale netta	26,00	1,00	26,00
Cucina	sup reale netta	11,50	1,00	11,50
Bagno P.T.	sup reale netta	3,85	1,00	3,85

Disimpegno P.T.	sup reale netta	4,00	1,00	4,00
Scala Int. 1	sup reale netta	5,00	1,00	5,00
Disimpegno P.P.	sup reale netta	5,25	1,00	5,25
Ripostiglio	sup reale netta	1,60	1,00	1,60
Bagno P.P.	sup reale netta	5,50	1,00	5,50
Camera 1	sup reale netta	16,70	1,00	16,70
Camera 2	sup reale netta	16,30	1,00	16,30
Balcone	sup reale netta	12,00	0,30	3,60
Scala Int. 2	sup reale netta	3,50	1,00	3,50
Soffitta 1	sup reale netta	12,50	0,50	6,25
Soffitta 2	sup reale netta	17,00	0,50	8,50
		167,90		**125,27**

Accessori:

A.1 Garage — Sviluppa una superficie complessiva di 52 - Destinazione urbanistica: C/6
Valore a corpo: € **26000**
Note: Immobile censito in N.C.E.U. del Comune di Penna in Teverina al Foglio n.9 p.lla 422, sub 27, cat. C/6, di classe 3, mq 52, r.c. € 88,62, piano S1

A.2 Garage — Sviluppa una superficie complessiva di 24 - Destinazione urbanistica: C/6
Valore a corpo: € **13000**
Note: Immobile censito in N.C.E.U. del Comune di Penna in Teverina al foglio n.9, p.lla 422, sub 26, cat. C/6, di classe 5, mq 24, r.c. € 57,02, piano S1.

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente perizia di stima ha le finalità di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di pignoramento. Intero fabbricato posto nel Comune di Penna in Teverina (Largo Giardino, Via del Mulino n.7) censito al Foglio n.9, Particella n. 422, cat A/3, classe 5, 5.5 vani, rendita €355,06. La stima consiste nel determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al più probabile "valore di mercato") cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico. Relativamente al procedimento diretto questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri: - per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili; - per valori tipici, previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto; - per punti di merito. Come è noto, quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo conosciuto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) del bene da stimare. Per quanto riguarda il procedimento indiretto, noto anche con il nome di capitalizzazione dei redditi, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima; naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, che determinano la redditività. In caso di mancanza o insufficienza di prezzi per scarsità di scambi, avvenuti nel recente passato, in presenza altresì di beni locati, alla comparazione diretta si preferirà tale metodo della "capitalizzazione dei redditi" sulla scorta del noto assioma per cui "un bene ha un determinato valore in funzione della propria capacità di produrre reddito". Teoria e prassi valutativa concordano nell'utilizzare principalmente l'espressione della

rendita perpetua illimitata sopra riportata; tale assunzione deriva dal fatto che il bene immobiliare ha un ciclo di vita estremamente lungo e che la differenza fra il valore attuale di una rendita perpetua ed il valore di una rendita limitata assume valori contenuti dopo pochi anni.
L'algoritmo di calcolo è quindi Valore = Reddito/Tasso di capitalizzazione dove noto il reddito annuo costante ed assunto un tasso di capitalizzazione, otteniamo il Valore del cespite in grado a sua volta di fornire una rendita R costante nel tempo. Tale procedimento non può essere preso in considerazione nel caso specifico per il non verificarsi dei presupposti fondamentali che sono alla base della sua applicazione quale la notevole difficoltà di ipotizzare un reddito netto ordinario, continuativo e costante nel futuro in un sistema economico dominato dall'incertezza quale è quello italiano. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio si incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i 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 edifici confrontati. Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili della zona residenziale semicentrale del Comune di Penna in Teverina. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate ed analizzate, hanno dato dati del tutto attendibili. Si è tenuto conto oltre all'ubicazione ed al territorio circostante al fabbricato anche ed in particolare: delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, alla consistenza complessiva, nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.
Le indicazioni di mercato sono state reperite da diverse fonti quali:
• Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 600 €/mq e 900 €/mq;
• Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 550 €/mq e 1100 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice compresa tra 495 €/mq e 990 €/mq;
• Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria I trimestre 2015 CCIAA di Perugia che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 700 €/mq e 1000 €/mq (considerando associabili i valori di Amelia – periferia - abitabile).
In considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia risulta essere di 750 €/mq; tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della seguente perizia viene effettuato sulla superficie

netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 750 €/mq del 15% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Per concludere, il valore unitario risultante dalla stima è quindi 862 €/mq, approssimabile a 850 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

- per la documentazione catastale, atti e certificati:
agenzia del territorio ufficio provinciale di Terni;
conservatoria dei RR.II. del Comune di Terni;
ufficio tecnico del Comune di Penna in Teverina.
- per la determinazione dei valori di stima:
Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria I trimestre 2015;
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - II semestre 2014;
agenzie immobiliari.
- per l'analisi del mercato immobiliare:
Osservatorio Immobiliare Nazionale Settore Urbano FIAIP - 2014;
ONMI - Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare - Tecnoborsa S.C.p.A. Consorzio per lo sviluppo del Mercato Immobiliare;
Osservatorio sul Mercato Immobiliare Nomisma S.p.A. - Società di studi economici.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Garage-Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Terrazza fino a 25mq	7,50	€ 850,00	€ 6.375,00
Terrazza oltre i 25 mq	0,22	€ 850,00	€ 187,00
Soggiorno	26,00	€ 850,00	€ 22.100,00
Cucina	11,50	€ 850,00	€ 9.775,00
Bagno P.T.	3,85	€ 850,00	€ 3.272,50
Disimpegno P.T.	4,00	€ 850,00	€ 3.400,00
Scala Int. 1	5,00	€ 850,00	€ 4.250,00
Disimpegno P.P.	5,25	€ 850,00	€ 4.462,50
Ripostiglio	1,60	€ 850,00	€ 1.360,00
Bagno P.P.	5,50	€ 850,00	€ 4.675,00
Camera 1	16,70	€ 850,00	€ 14.195,00
Camera 2	16,30	€ 850,00	€ 13.855,00
Balcone	3,60	€ 850,00	€ 3.060,00
Scala Int. 2	3,50	€ 850,00	€ 2.975,00
Soffitta 1	6,25	€ 850,00	€ 5.312,50
Soffitta 2	8,50	€ 850,00	€ 7.225,00

Valore corpo	€ 106.479,50
Valore accessori	€ 39.000,00
Valore complessivo intero	€ 145.479,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 145.479,50

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Garage	125,27	€ 145.479,50	€ 145.479,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 21.821,93

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5350,00

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: **€ 118.307,58**

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Turilli

Ufficio Provinciale di Terni - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT SSA LIANA PELOROSSO

Vis. ord 11 00 euro

Comune PENNA IN TEVERINA
Foglio 9
Richiedente: DINI NICCOLO'

Scala originale 1 2000
Dimensione cornice 534 000 x 378 000 metri

27-Lug-2015 9 14 4
Prot n TR0032069/2015

MODULARIO
F. rig. reod. - 497

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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 200

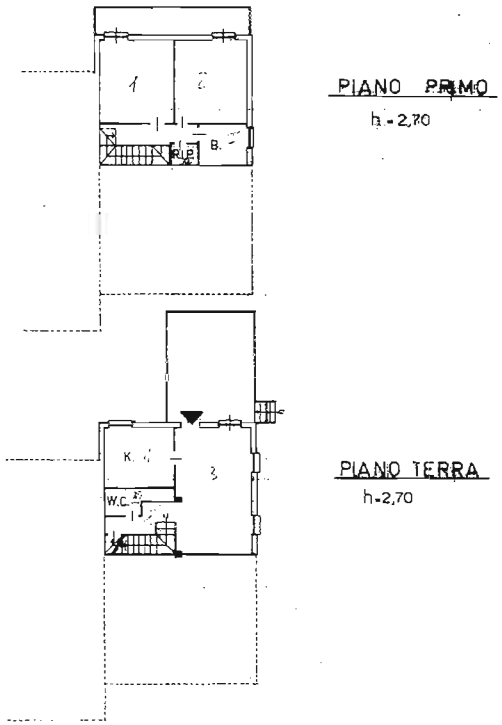
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Penna in Teverina *Via* loc. GIARDINO

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



PIANO PRIMO
h = 2,70

PIANO TERRA
h = 2,70

ORIENTAMENTO

00761080

SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	Foglio 9 part 422/9

Compilato dal Geom. PAOLO GUALTIERI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di TERNI
DATA 05.10.90
Firma:

Situazione al 27/07/2015 - Comune di PENNA IN TEVERINA(G432) - < Foglio: 9 Particella: 422 - Subalterno 9 >
ano: T-1.

MODULARIO
F. - rip. rand. - 487

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

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

Lire 200

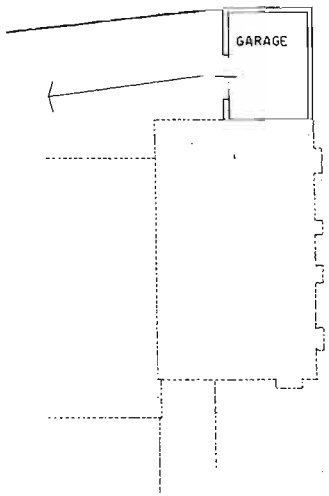
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 14 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Penna in Teverina *Via* loc. GIARDINO

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



PIANO INTERRATO

h. 2,50

mq. 24

00761254

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA *PROT. N°*	Foglio 9 part 422/26

Compilata dal Geom. PAOLO GUALTIERI (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di TERNI

DATA 05.10.90

Firma: [signature]

- Situazione al 27/07/2015 - Comune di PENNA IN TEVERINA(G432) - < Foglio: 9 Particella: 422 - Subalterno 26 >
piano: S1.

MODULARIO
F. - rip. rend. - 487

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

MOD. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 200

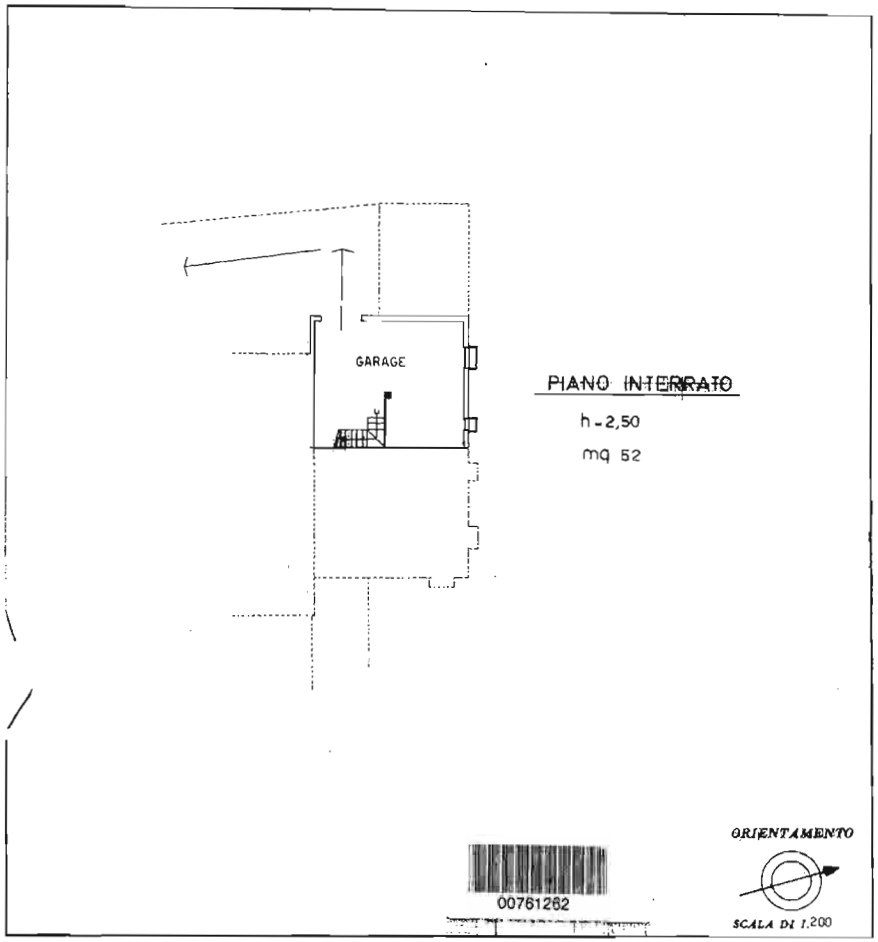
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Penna in Teverina ***Via*** loc. GIARDINO

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	Foglio 9 part. 422/21
PROT. N°	

Compilata dal Geom. PAOLO GUALTIERI
(Nome, cognome e indirizzo del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di TERNI
DATA 05.10.90
Firma: [signature]

Situazione al 27/07/2015 - Comune di PENNA DI TEVERINA(G432) - < Foglio: 9 Particella: 422 - Subalterno 27 >
anno: 91.

Agenzia delle Entrate

Ufficio provinciale di Terni

CATASTO FABBRICATI

Comune di Penna In Teverina

Dimostrazione grafica dei subalterni

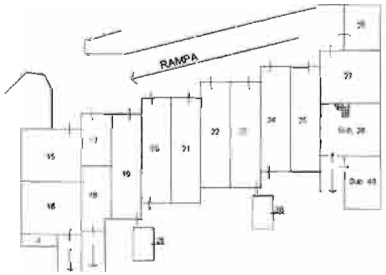
Sezione: Foglio: 9 Particella: 422

Tipo Mappale n. 4379 del 20/01/2015 Scala 1 : 500

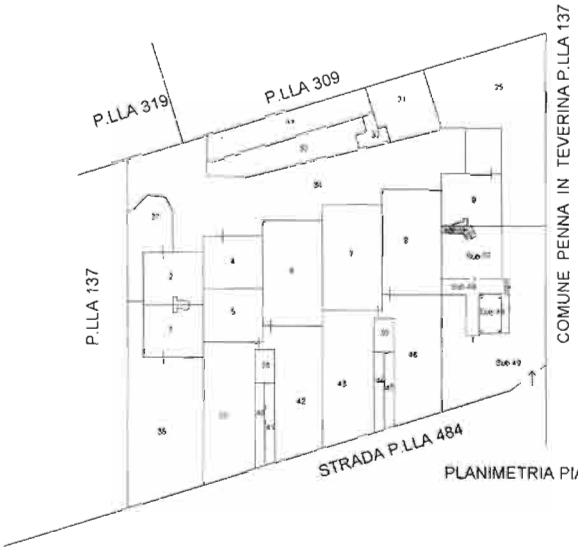
Prov. Terni

Protocollo n. TR0013263 del 13/02/2015

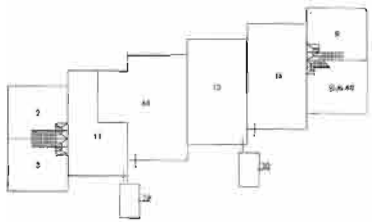
n. 984



PLANIMETRIA PIANO INTERRATO



PLANIMETRIA PIANO TERRA



PLANIMETRIA PIANO PRIMO

PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

Ufficio Provinciale di Terni - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/07/2015 - Ora: 09.15.48 Segue

Visura n.: TR0052073 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/07/2015

Dati della richiesta	Comune di PENNA IN TEVERINA (Codice: G432)
	Provincia di TERNI
	Foglio: 9 Particella: 422 Sub.: 9
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATO

1		(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliare dal 21/08/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		9	422	9			A/3	5	5,5 vani		Euro 355,06	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/08/2014 n. 53774.1/2014 in atti dal 21/08/2014 (protocollo n. TR0098302) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo			LARGO GIARDINO piano: T-1;									

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		9	422	9			A/3	5	5,5 vani		Euro 355,06 L. 687.500	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/1993 n. 103.1/1994 in atti dal 21/04/1998
Indirizzo			, LOCALITA' GIARDINO piano: T-1;									
Notifica	-				Partita	1000695		Mod.58	-			

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		Rendita	
1		9	422	9			A/3	5	5,5 vani		L. 687.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo			, LOCALITA' GIARDINO piano: T-1;									

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/07/2015

Notifica	-	Partita	1000429	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/10/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		9	422	9			A/3	5	5,5 vani		L. 748	CLASSAMENTO del 05/10/1990 n. 2418.1/1990 in atti dal 21/02/1992

Indirizzo	, LOCALITA' GIARDINO piano: T-1;				
Notifica	-	Partita	1000429	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/10/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		9	422	9								COSTITUZIONE del 05/10/1990 n. 2418.9/1990 in atti dal 19/10/1990

Indirizzo	, LOCALITA' GIARDINO piano: T-1;				
Notifica	-	Partita	1000429	Mod.58	-

Situazione degli intestati dal 01/12/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/1993 Voltura n. 103.1/1994 in atti dal 21/04/1998 Repertorio n.: 36340 Rogante: SPAGNOLI Sede: AMELIA Registrazione: COMPRAVENDITA		

Situazione degli intestati dal 05/10/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	00089780555	(1) Proprieta' fino al 01/12/1993
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 05/10/1990 n. 2418.9/1990 in atti dal 19/10/1990 Registrazione:		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 18432 Tributi erariali: Euro 1,00

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/07/2015

Visura ordinaria

Richiedente: **TURILLI MARCO X TRIBUNALE DI TERNI N.226/14**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Terni - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/07/2015 - Ora: 09.16.13 Segue

Visura n.: TR0052074 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/07/2015

Dati della richiesta	Comune di PENNA IN TEVERINA (Codice: G432) Provincia di TERNI Foglio: 9 Particella: 422 Sub.: 27
Catasto Fabbricati	**Dati relativi all'immobile selezionato**

INTESTATO

1	[redacted]	(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliare dal 21/08/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		9	422	27			C/6	3	52 m²		Euro 88,62	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/08/2014 n. 53791.1/2014 in atti dal 21/08/2014 (protocollo n. TR0098319) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo			LARGO GIARDINO piano: S1;									

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		Rendita	
1		9	422	27			C/6	3	52 m²		Euro 88,62 L. 171.600	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo			LOCALITA' GIARDINO piano: S1;									
Notifica	-				Partita	1000695		Mod.58	-			

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/10/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		9	422	27			C/6	3	52 m²		L. 223	CLASSAMENTO del 05/10/1990 n. 2418.1/1990 in atti dal 21/02/1992
Indirizzo			LOCALITA' GIARDINO piano: S1;									

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/07/2015

Notifica	-	**Partita**	1000695	**Mod.58**	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/10/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		9	422	27								COSTITUZIONE del 05/10/1990 n. 2418.27/1990 in atti dal 19/10/1990
Indirizzo			. LOCALITA' GIARDINO piano: S1;									
Notifica	-				**Partita**	1000429		**Mod.58**	-			

Situazione degli intestati dal 01/12/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/1993 Voltura n. 103.1/1994 in atti dal 21/04/1998 Repertorio n.: 36340 Rogante: SPAGNOLI Sede: AMELIA Registrazione: COMPRAVENDITA		

Situazione degli intestati dal 05/10/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	00089780555	(1) Proprieta' fino al 01/12/1993
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 05/10/1990 n. 2418.27/1990 in atti dal 19/10/1990 Registrazione:		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 18432 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **TURILLI MARCO X TRIBUNALE DI TERNI N.226/14**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Terni - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/07/2015 - Ora: 09.16.32 Segue

Visura n.: TR0052076 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/07/2015

Dati della richiesta	Comune di PENNA IN TEVERINA (Codice: G432) Provincia di TERNI Foglio: 9 Particella: 422 Sub.: 26
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATO

1	[redacted]	(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliare dal 21/08/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		9	422	26			C/6	5	24 m²		Euro 57,02	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/08/2014 n. 53790.1/2014 in atti dal 21/08/2014 (protocollo n. TR0098318) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo			LARGO GIARDINO piano: S1;									

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		Rendita	
1		9	422	26			C/6	5	24 m²		Euro 57,02 L. 110.400	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo			. LOCALITA' GIARDINO piano: S1;									
Notifica	-				Partita	1000695		Mod.58	-			

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/10/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		9	422	26			C/6	5	24 m²		L. 144	CLASSAMENTO del 05/10/1990 n. 2418.1/1990 in atti dal 21/02/1992
Indirizzo			. LOCALITA' GIARDINO piano: S1;									

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/07/2015

Notifica	-	Partita	1000695	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/10/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		9	422	26								COSTITUZIONE del 05/10/1990 n. 2418.26/1990 in atti dal 19/10/1990
Indirizzo	. LOCALITA' GIARDINO piano: S1;											
Notifica	-				Partita	1000429		Mod.58	-			

Situazione degli intestati dal 01/12/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/1993 Voltura n. 103.1/1994 in atti dal 21/04/1998 Repertorio n.: 36340 Rogante: SPAGNOLI Sede: AMELIA Registrazione: COMPRAVENDITA		

Situazione degli intestati dal 05/10/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	00089780555	(1) Proprieta' fino al 01/12/1993
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 05/10/1990 n. 2418.26/1990 in atti dal 19/10/1990 Registrazione:		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 18432 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: TURILLI MARCO X TRIBUNALE DI TERNI N.226/14

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Ufficio Provinciale di Terni - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: PENNA IN TEVERINA
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
PENNA IN TEVERINA			9	422		4379	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						SOPPRESSO	
2	via del mulino	9	T-1 S1			ABITAZIONE	
3	via del mulino	9	1-1			ABITAZIONE	
4	via del mulino	9	T			ABITAZIONE	
5	via del mulino	9	T			ABITAZIONE	
6	via del mulino	9	T			ABITAZIONE	
7	via del mulino	9	T			ABITAZIONE	
8	via del mulino	9	T			ABITAZIONE	
9	via del mulino	9	T-1			ABITAZIONE	
10						SOPPRESSO	
11	via del mulino	9	1			ABITAZIONE	
12						SOPRESSO	
13	via del mulino	9	1			ABITAZIONE	
14	via del mulino	9	1			ABITAZIONE	
15	via del mulino	9	S1			GARAGE	
16	via del mulino	9	S1			GARAGE	
17	via del mulino	9	S1			GARAGE	
18	via del mulino	9	S1			GARAGE	
19	via del mulino	9	S1			GARAGE	
20	via del mulino	9	S1			GARAGE	
21	via del mulino	9	S1			GARAGE	
22	via del mulino	9	S1			GARAGE	
23	via del mulino	9	S1			GARAGE	
24	via del mulino	9	S1			GARAGE	
25	via del mulino	9	S1			GARAGE	
26	via del mulino	9	S1			GARAGE	
27	via del mulino	9	S1			GARAGE	
28	via del mulino	9	S1			GARAGE	
29	via del mulino	9	S1-T1			BCNC	
30	via del mulino	9	S1-T1			BCNC	
31	via del mulino	9	T			AREA URBANA	
32	via del mulino	9	T			AREA URBANA	
33	via del mulino	9	T			AREA URBANA	
34	via del mulino	9	T			AREA URBANA	
35	via del mulino	9	T			AREA URBANA	
36						SOPPRESSO	
37	via del mulino	9	T			AREA URBANA	
38	via del mulino	9	T			AREA URBANA	
39	via del mulino	9	T			AREA URBANA	
40	via del mulino	9	T			AREA URBANA	
41	via del mulino	9	T			AREA URBANA	
42	via del mulino	9	T			AREA URBANA	
43	via del mulino	9	T			AREA URBANA	
44	via del mulino	9	T			AREA URBANA	
45	via del mulino	9	T			AREA URBANA	
46	via del mulino	9	T			AREA URBANA	
47	via del mulino	9	T			AREA URBANA	
48	via del mulino	9	1-2			ABITAZIONE	
49	via del mulino	9	S1-T1-2			ABITAZIONE	

Visura ordinaria

Richiedente: TURILLI

FOTO AEREA 1 (foto n.1)

FOTO ESTERNO (foto n.2)

FOTO ESTERNO (foto n.3)

FOTO ESTERNO (foto n.4)

FOTO ESTERNO (foto n.5)

FOTO TERRAZZA (foto n.6)

FOTO TERRAZZA (foto n.7)

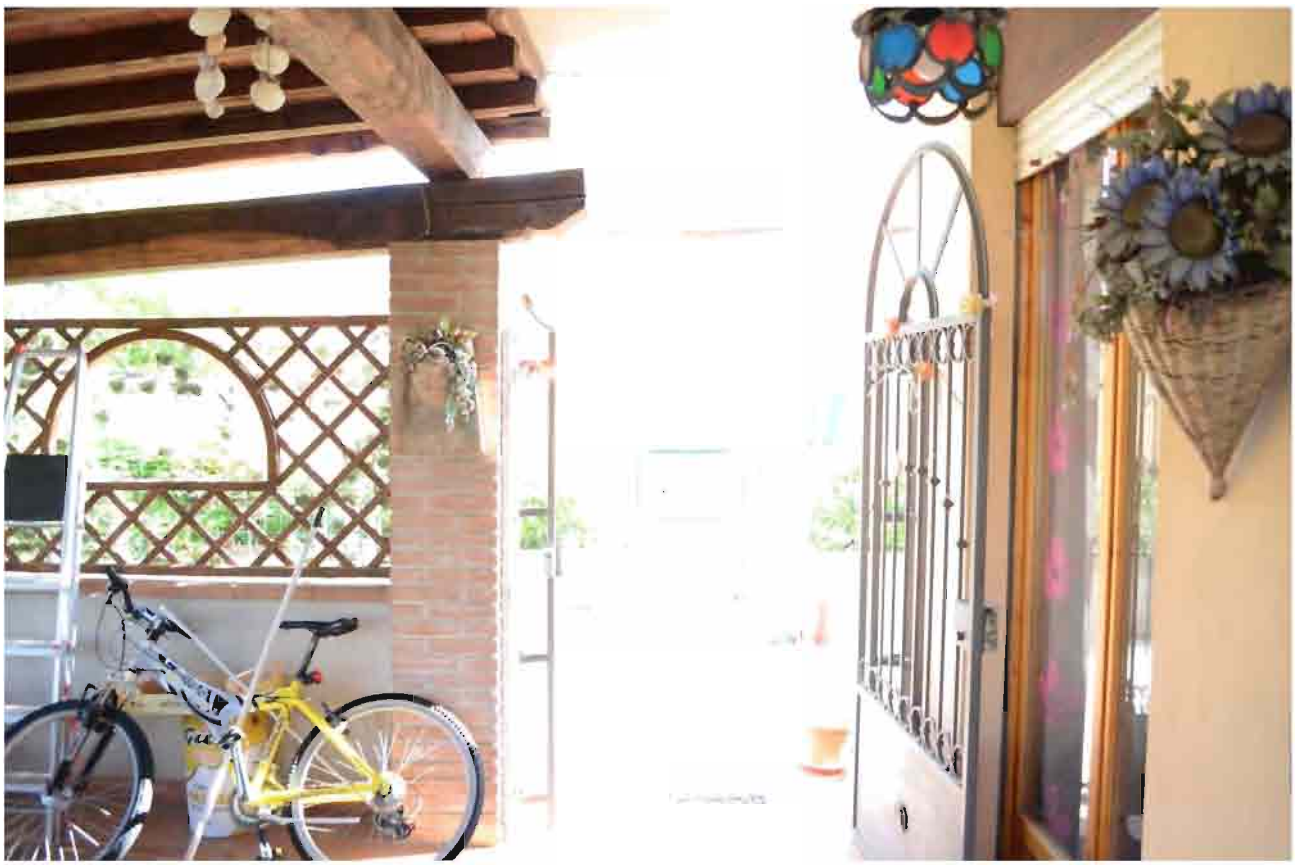


FOTO TERRAZZA (foto n.8)

FOTO INGRESSO (foto n.9)

FOTO SOGGIORNO (foto n.10)

FOTO SOGGIORNO (foto n.11)

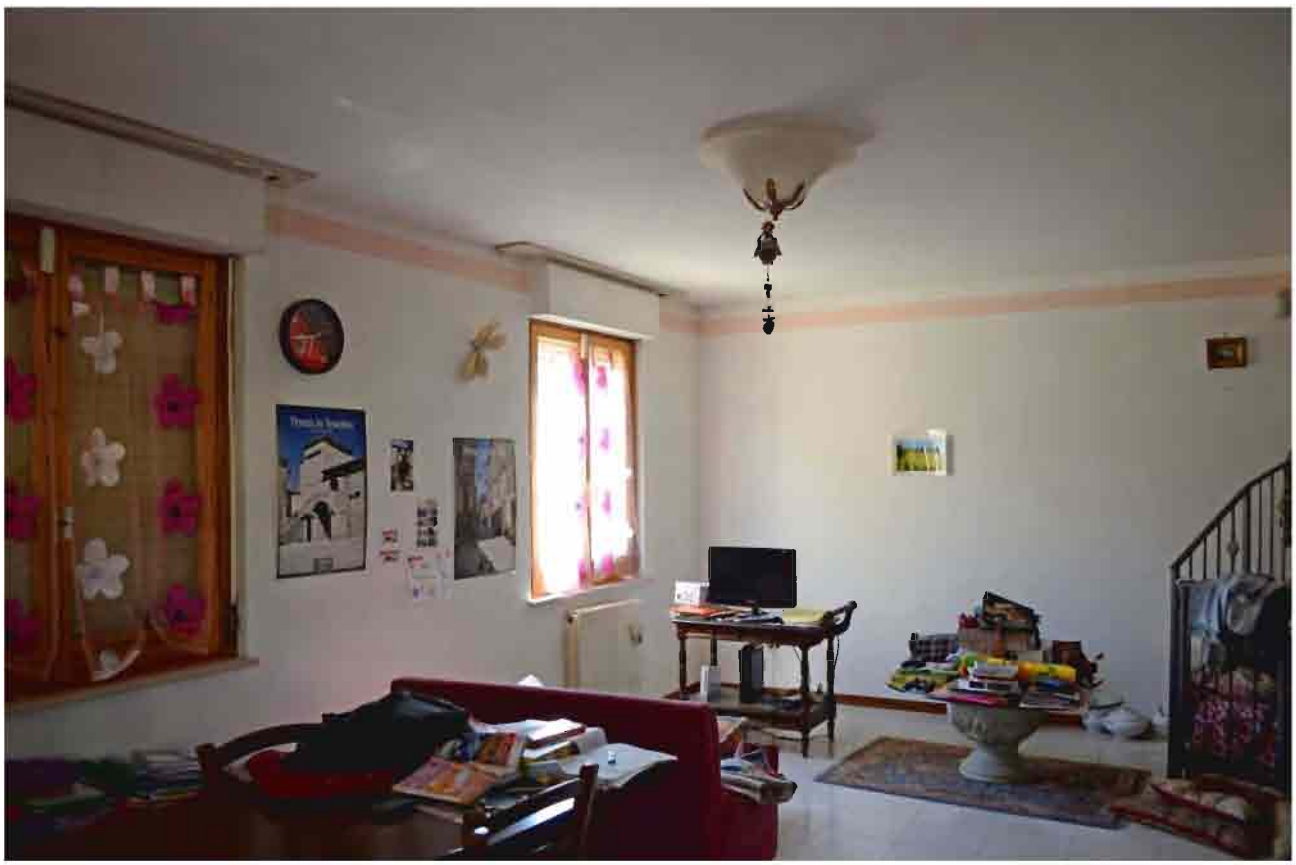


FOTO SOGGIORNO (foto n.12)

FOTO SOGGIORNO (foto n.13)

FOTO CUCINA (foto n.14)

FOTO CUCINA (foto n.15)

FOTO CUCINA (foto n.16)

FOTO CUCINA (foto n.17)

FOTO SCALA COLLEGAMENTO PT-PP (foto n.18)

FOTO WC PT (foto n.19)

FOTO WC PT (foto n.20)

FOTO SCALA COLLEGAMENTO PT- S1 (foto n.21)

FOTO SCALA COLLEGAMENTO PT-S1 (foto n.22)

FOTO GARAGE 1 (foto n.23)

FOTO GARAGE 1 (foto n.24)

FOTO GARAGE 1 (foto n.25)

FOTO GARAGE 1 (foto n.26)

FOTO GARAGE 2 (foto n.27)

FOTO GARAGE 2 (foto n.28)

FOTO GARAGE 2 (foto n.29)

FOTO SCALA DI COLLEGAMENTO PT-PP (foto n.30)

FOTO DISTRIBUZIONE PP (foto n.31)

FOTO DISTRIBUZIONE PP (foto n.32)

FOTO CAMERA 2 (foto n.33)

FOTO CAMERA 2 (foto n.34)

FOTO CAMERA 2 (foto n.35)

FOTO WC 2 (foto n.36)

FOTO WC 2 (foto n.37)

FOTO RIPOSTIGLIO (foto n.38)

FOTO CAMERA 1 (foto n.39)

FOTO CAMERA 1 (foto n.40)

FOTO SCALA DI COLLEGAMENTO PP – P2 (foto n.**41)**

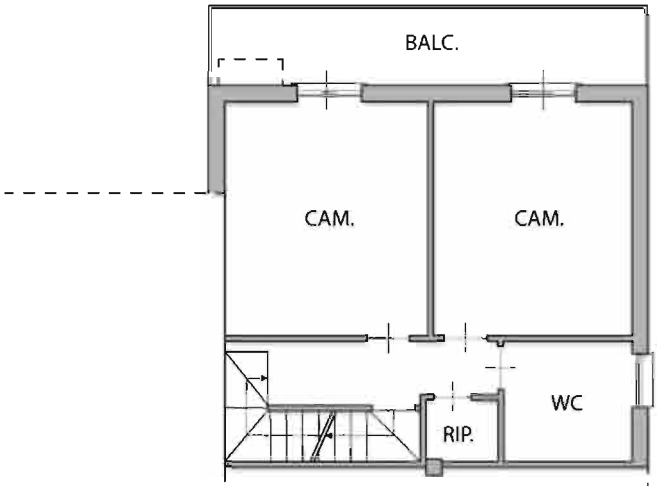
FOTO SCALA DI COLLEGAMENTO PP – P2 (foto n.42)

FOTO SCALA DI COLLEGAMENTO PP – P2 (foto n.**43)**

FOTO SOFFITTA 2 (foto n.44)

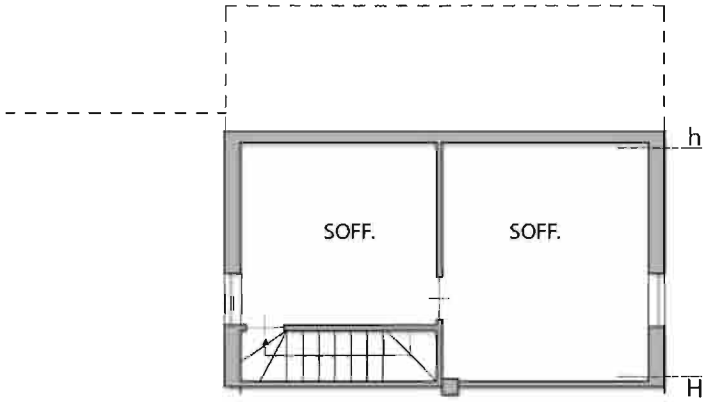
FOTO SOFFITTA 1 (foto n.45)

FOTO SOFFITTA 1 (foto n.46)



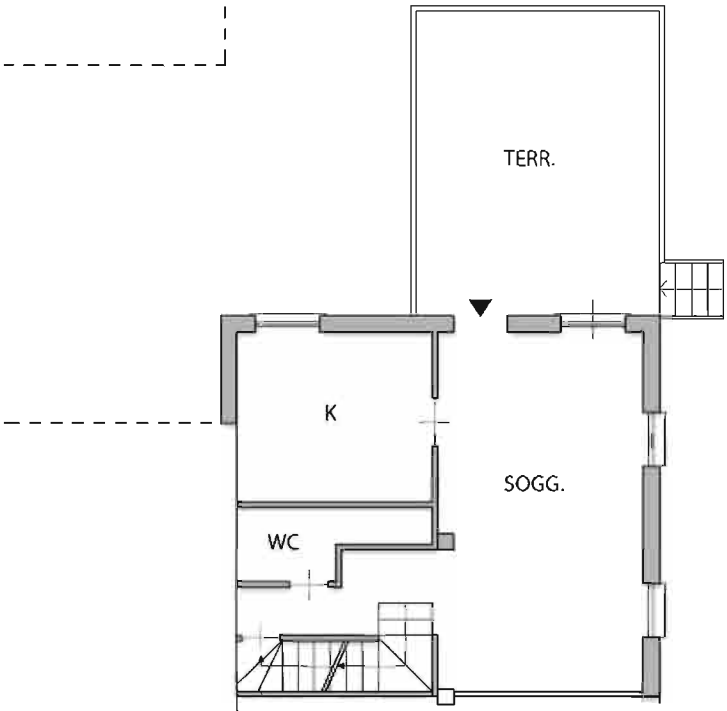
H int. = 2,7m

PIANTA PIANO PRIMO



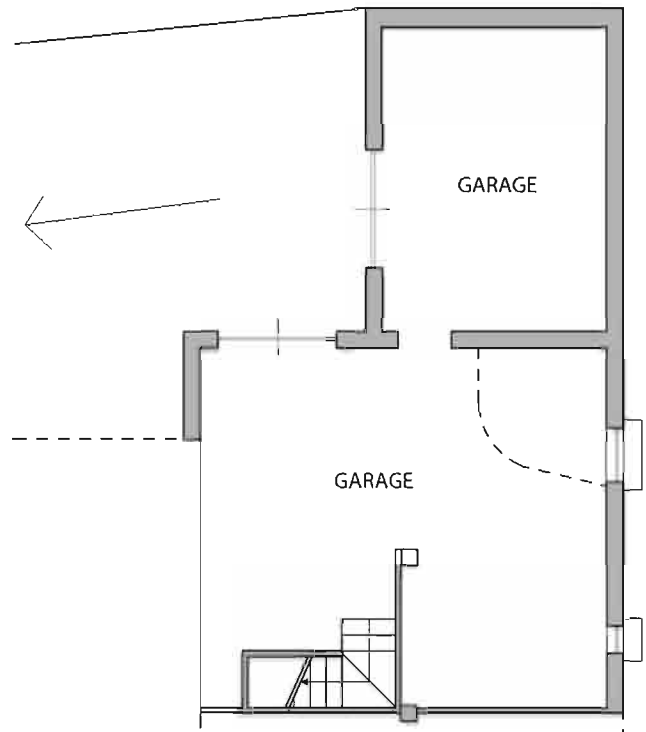
H int. = 2,2m h int. = 0,8m

PIANTA PIANO SOFFITTA



H int. = 2,7m

PIANTA PIANO TERRA



H int. = 2,5m

PIANTA PIANO INTERRATO

PLANIMETRIA STATO DI FATTO - Scala 1:100 - Rilievo del 28-07-15

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

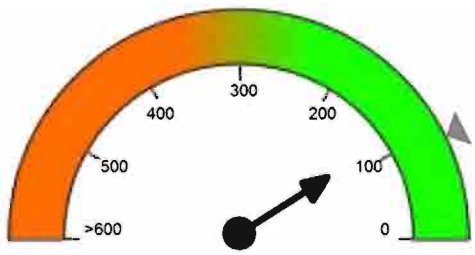
Codice certificato	2015_09_30_TRLMRC66H21L117W_01	Validità	31_12_2016
Riferimenti catastali	Foglio 9, Particella 422, sub. 9, 26, 27		
Indirizzo edificio	via del mulino .7, Largo giardino, Penna in Teverina (TR)		
Nuova costruzione ☐	Passaggio di proprietà ☑	Riqualificazione energetica ☐	
Proprietà		Telefono	
Indirizzo	via del mulino .7, Largo giardino, Penna in Teverina (TR)	E-mail	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: F

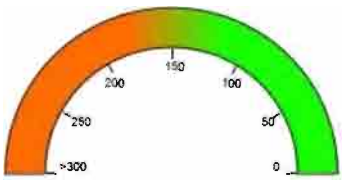
3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI

Emissioni di CO_2 [KgCO2/(m²·a)]	29,689



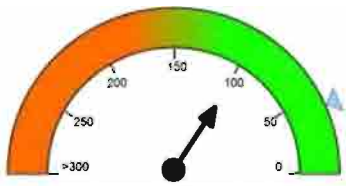
GLOBALE

107,691 kWh/(m²·a)



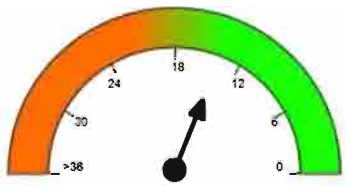
RAFFRESCAMENTO

kWh/(m²·a)



RISCALDAMENTO

94,073 kWh/(m²·a)



ACQUA CALDA

13,618 kWh/(m²·a)

▽ = LIMITE DI LEGGE

▼ = PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE

4. QUALITÀ INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)	I	II	III	IV	V

5. METODOLOGIE DI CALCOLO ADOTTATE	Metodo di calcolo da rilievo sull'edificio o standard

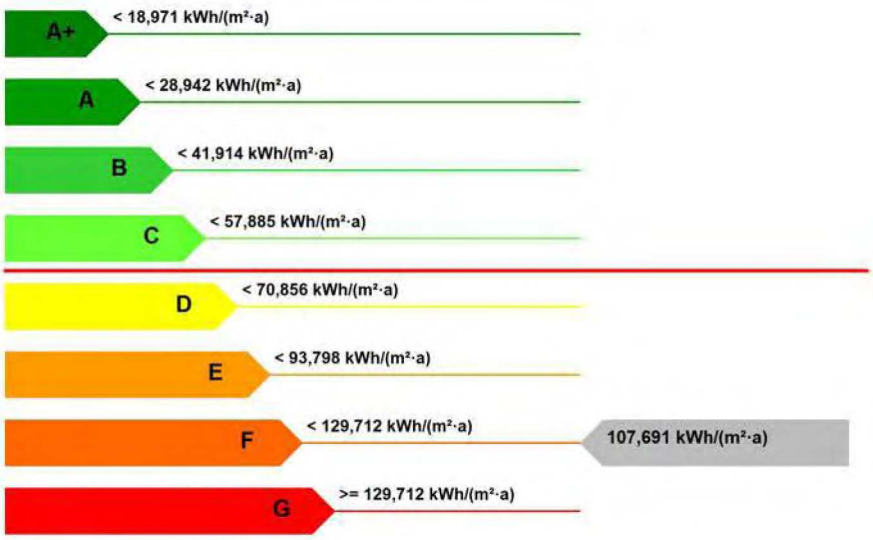
6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
1) installazione nuova caldaia a condensazione (sostituendo quella esistente)	E	9
2)		
3)		
4)		
5)		

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	87,000 kWh/(m²·a)	(<10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento ☑	Raffrescamento ☐	Acqua calda sanitaria ☑	Illuminazione ☐



Rif. legislativo =57,885 kWh/(m²·a)

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO	
Indice energia primaria (EPe) [kWh/(m²·a)]	0,000	Indice energia primaria (EPi) [kWh/(m²·a)]	94,073
Indice energia primaria limite di legge [kWh/(m²·a)]		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05) [kWh/(m²·a)]	39,885
Indice involucro (EPe,invol) [kWh/(m² ·a)]	0,029	Indice involucro (EPi,invol) [kWh/(m² ·a)]	64,468

Rendimento impianto [%]	0,00	Rendimento medio stagionale impianto (ηg) [%]	68,53
Fonti rinnovabili [kWh/(m²·a)]		Fonti rinnovabili [kWh/(m²·a)]	0,000
8.3 ACQUA CALDA SANITARIA		**8.4 ILLUMINAZIONE**	
Indice energia primaria (EPacs) [kWh/(m²·a)]	13,618	Indice energia primaria (EPill) [kWh/(m²·a)]	
		Indice en. primaria limite di legge [kWh/(m²·a)]	
Fonti rinnovabili [kWh/(m²·a)]	0,000	Fonti rinnovabili [kWh/(m²·a)]	

9. NOTE

al momento della redazione non si era in possesso del libretto di caldaia

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	edificio residenziale			**Foto dell'edificio** (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	casa a schiera			
Anno di costruzione	1988	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V [m³]	394,40	Superficie utile [m²]	212,00	
Superficie disperdente S [m²]	128,00	Zona climatica/GG	D / 1 914	
Rapporto S/V	0,325	Destinazione d'uso	abitazione	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	1988	Tipologia	impianto autonomo (a condensazione)
	Potenza nominale [kW]	25,00	Combustibile	gas naturale
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	1988	Tipologia	combinato con impianto di riscaldamento
	Potenza nominale [kW]	25,00	Combustibile	gas naturale
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale [kW]	0,00	Combustibile	
Illuminazione	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale [kW]	0,00		
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta [kWhe/kWht]	0 / 0		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

Progettista/i impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico ○	Tecnico abilitato ⊗	Energy Manager ○	Organismo/Società ○		
Nome e cognome / denominazione	Marco Turilli				
Indirizzo	Via Curio Dentato. 51, 05100 Terni	Telefono/e-mail	0744406003		
Titolo	Architetto	Ordine/Iscrizione	Architetti,prov. Terni-n°247		
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto, Architetto Marco Turilli, ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P. e ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, dichiara l'assenza di conflitto di interesse ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione o con produttori di materiali e componenti incorporati nell'immobile oggetto della presente certificazione, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente. Dichiara inoltre l'assenza di rapporti di parentela fino al quarto grado e di coniugio con il richiedente del presente attestato, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.				
Informazioni aggiuntive					

15. SOPRALLUOGHI

1) 27/07/2015
2)
3)

16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico ○		Rilievo sull'edificio ⊙	
Provenienza e responsabilità	da dati forniti dal committente e da rilievo		

17. SOFTWARE

Denominazione	MC Impianti 11300	Produttore	Aermec Spa
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI TS 11300)			
Certificato n. 56 del 14/04/2015 rilasciato da CTI (Comitato Termotecnico Italiano)			

Ai sensi dell'art.15, comma 1, del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013 (convertito in legge dalla L.90/2013), il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000.
Si allega copia fotostatica del documento di identità.

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TERNI
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
ARCHITETTO
MARCO
TURILLI
SEZIONE A N. 247

Data emissione 30_09_2015

Firma del tecnico

Comitato Termotecnico Italiano
Energia e Ambiente

20124 Milano – Italy
Via Scarlatti, 29
Tel. +39 02 2662651
Fax +39 02 26626550
cti@cti2000.it
www.cti2000.it

C.F. P.I.
11494010157

Ente Federato all'UNI
per l'unificazione nel
settore termotecnico

Fondato nel 1933
Sotto il Patrocinio del
CNR

Riconosciuto dal MAP
con D.D. del 4.6.1999
Iscritto nel Registro
delle Persone
Giuridiche
Col n. 604

CERTIFICATO N. 56
di garanzia di conformità

rilasciato a:

Aermec S.p.A.
Via Roma 996 - 37040 Bevilacqua (VR)
P.I.00234050235–prot. N. 58

Il Comitato Termotecnico Italiano
Energia e Ambiente

certifica

che il software applicativo
Masterclima Impianti 11300 versione 2

é conforme alle specifiche tecniche UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, alla Raccomandazione CTI R14:2013 e alle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300 e dal Dlgs. 192/05 art. 11 comma 1.
La certificazione esclude altre prestazioni del prodotto o modalità operative.

Il Presidente
Prof. Ing. Cesare Boffa

Milano, 14 Aprile 2015

Spett.le Regione Umbria
Direzione Regionale Risorsa Umbria.
Servizio Energia
Palazzo Donini
Corso Vannucci, 96 -06121 Perugia

Oggetto: **Trasmissione Attestato di Prestazione Energetica**
Stringa di identificazione[1]: 2015_09_30_TR_MRC66H21L117W_01

Il/la sottoscritto MARCO TURILLI
nato/a a TERNI Prov TR il 27/06/1966
~~residente~~/con studio/ ~~con sede~~ in TERNI Prov. TR
~~Via~~ / Viale/ ~~Piazza~~ CURIO DENTATO n. 51
Tel. 0744906003 Cell. _____ e-mail _____

in qualità di:
☒ tecnico incaricato dalla ☒ proprietà ☐ comproprietà
☒ dell'unità immobiliare ☐ del fabbricato ad uso
di proprietà di [redacted]
ubicata/o nel Co [redacted]
in Via / Viale/ Pi [redacted]

TRASMETTE

In allegato alla presente
☒ Attestato di Prestazione Energetica ☒ in originale ☐ in copia
☐ Libretto ☐ di impianto ☐ di centrale ☐ in originale ☐ in copia

DICHIARA

che l'Attestato di Prestazione Energetica qui prodotto è relativo all'immobile/unità immobiliare
☐ interessata dalla D.I.A./Permesso di Costruire n.____/____ Comune di ____
presentato/a in data____ n. Prot.____ a nome di ____
☒ non interessata da pratiche edilizie in corso.
Di essere in possesso di laurea/diploma ARCHITETTO e di essere iscritto all'Albo/Collegio professionale ARCHITETTI della prov. di TERNI n° 247
Oppure di essere in possesso di laurea/diploma____ non iscritto ad alcun Albo/Collegio ed avente un attestato di frequenza corso di formazione ai sensi del DPR n° 75/2013 ore ____ organizzato da____
n°/data atto di istituzione/riconoscimento del corso ____

Distinti Saluti

Luogo TERNI, addì 30/09/15 Firma e Timbro

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TERNI
ARCHITETTO MARCO TURILLI
SEZIONE A ORDINE A 247

[1] La stringa dovrà contenere le seguenti informazioni: data di invio dell'attestato (anno, mese, giorno); P.IVA del certificatore o CF; numero progressivo dell'attestato: **AAAA_MM_GG-PARTITA IVA o CODICE FISCALE-NUMERO PROGRESSIVO**

INFORMATIVA AI SENSI DEL D.LGS. N.196/2003 - I dati riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per i quali sono richiesti e verranno utilizzati unicamente a tale scopo. La sottoscrizione del presente modulo vale consenso al trattamento dei dati per le finalità indicate.

Da "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>
A "marco.turilli@archiworldpec.it" <marco.turilli@archiworldpec.it>
Data venerdì 2 ottobre 2015 - 11:41

CONSEGNA: servizio energia: trasmissione APE

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno *02/10/2015* alle ore *11:41:32* (*+0200*) il messaggio "*servizio energia: trasmissione APE*" proveniente da "marco.turilli@archiworldpec.it" ed indirizzato a "*direzioneambiente.regione@postacert.umbria.it*" è stato **consegnato** nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di **conservarla** come attestato della consegna nella casella indicata

Identificativo messaggio:*opec275.20151002114100.02376.03.4.18@pec.aruba.it*

Delivery receipt

The message "*servizio energia: trasmissione APE*" sent by "marco.turilli@archiworldpec.it", on *2015-10-02* at *11:41:32* (*+0200*) and addressed to "*direzioneambiente.regione@postacert.umbria.it*", was **delivered** by the certified email system

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please **keep it** as certificate of delivery to the specified mailbox

Message ID:*opec275.20151002114100.02376.03.4.18@pec.aruba.it*

Allegato(i)

daticert.xml (840 bytes)
postacert.eml (19342 Kb)
smime.p7s (3 Kb)