
TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
BHW Bausparkasse AG

N. Gen. Rep. **000208/14**

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Custode Giudiziario Avv. Roberto Romani

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Pierpaolo Paolone
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 924
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 718
C.F. PLNPPL74E06L117H- P.Iva 00747860559

con studio in Terni (Terni) VIALE C. DENTATO N. 66
telefono: 0744402305
cellulare: 3201154576
fax: 07441963119
email: pierpaolopaolone@gmail.com



**Beni in Amelia (Terni) Via Giuseppe Sinipoli n. 71 (catastalmente Strada Fornole-Montecampano n. 71)
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di cappella privata sita in Amelia (Terni) frazione Fornole Via Giuseppe Sinipoli n. 71 (catastalmente Strada Fornole-Montecampano n. 71). Trattasi di una porzione immobiliare, in stato di abbandono, ad uso cappella privata per culto religioso, facente parte di una villa signorile storica, da ristrutturare. La villa è ubicata a poca distanza dalla Frazione di Fornole in Amelia, sulla strada pubblica che conduce all'abitato della località di Montecampano. L'intera costruzione si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato, con area comune di circa mq. 930, compreso il sedime della stessa. L'unità immobiliare in esame è costituita da un unico locale, con accesso anche esterno, dalla corte di pertinenza dell'intero fabbricato, ovvero è comunicante con l'unità immobiliare confinante, identificata con il sub 2, anch'essa oggetto della presente relazione peritale e di cui al punto "B". L'edificio di cui è porzione l'immobile in questione, è posto in zona urbanistica a tipologia prettamente residenziale di media qualità, parzialmente edificata, con insufficiente dotazione di opere di urbanizzazione. Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **26,32**. Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Roma il 27/07/1973- proprietà per 1/1 **foglio 86 mappale 243 subalterno 1**, categoria B/7, classe 2[^], di 99 mc, posto al piano T, - rendita: Euro 127,82. Coerenze: Al Catasto Fabbricati il F. 86 part. 243 sub 1, variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario; ex F. 86 part. 243 sub 1, impianto meccanografico del 30/06/1987.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione immobiliare ad uso residenziale sita in Amelia (Terni) frazione Fornole Via Giuseppe Sinipoli n. 71 (catastalmente Strada Fornole-Montecampano n. 71). Trattasi di una porzione immobiliare, in stato di abbandono, ad uso abitativo, facente parte di una villa signorile storica, da ristrutturare. La villa è ubicata a poca distanza dalla Frazione di Fornole in Amelia, sulla strada pubblica che conduce all'abitato della località di Montecampano. L'intera costruzione si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato, con area comune di circa mq. 930, compreso il sedime della stessa. L'unità immobiliare in esame è disposta su tre livelli, piano terra, piano primo e piano seminterrato. Il piano terra è costituito da due locali, con accesso dal corridoio comune della villa, dal quale si accede anche alla corte di pertinenza dell'intero fabbricato, ovvero è comunicante con l'unità immobiliare confinante, identificata con il sub 1, anch'essa oggetto della presente relazione peritale e di cui al punto "A". Il piano primo è costituito da cinque ambienti, accessibili dal vano scala centrale e comune della villa. Il piano seminterrato è composto da tre locali ad uso cantina, **ai quali non si è potuto accedere per le precarie condizioni di conservazione dell'immobile de quo**. Per tale ragione la consistenza dell'intero immobile è stata in parte desunta dalla planimetria catastale reperita dallo scrivente. Al piano seminterrato è possibile accedervi per mezzo di una scala interna comune, ad una rampa. L'edificio di cui è porzione l'immobile in questione, è posto in zona urbanistica a tipologia prettamente residenziale di media qualità, parzialmente edificata, con insufficiente dotazione di opere di urbanizzazione. Posto al piano seminterrato-terra e primo, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **233,06**.



Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Roma il 27/07/1973- proprietà per 1/1 **foglio 86 mappale 243 subalterno 2**, categoria A/3, classe 3[^], di vani 7, posto al piano S1-T, - rendita: Euro 310,91.

Coerenze: Al Catasto Fabbricati il F. 86 part. 243 sub 2, variazione del 01/04/2014; ex F. 86 part. 243 sub 2, variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario; ex F. 86 part. 243 sub 2, impianto meccanografico del 30/06/1987.

- C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione immobiliare ad uso residenziale sita in Amelia (Terni) frazione Fornole Via Giuseppe Sinipoli n. 71 (catastalmente Strada Fornole-Montecampano n. 71).

Trattasi di una porzione immobiliare, in stato di abbandono, ad uso abitativo, facente parte di una villa signorile storica, da ristrutturare.

La villa è ubicata a poca distanza dalla Frazione di Fornole in Amelia, sulla strada pubblica che conduce all'abitato della località di Montecampano.

L'intera costruzione si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato, con area comune di circa mq. 930, compreso il sedime della stessa.

L'unità immobiliare in esame è disposta su tre livelli, piano terra, piano primo e piano seminterrato. Il piano terra è costituito da due locali, con accesso dal corridoio comune della villa, dal quale si accede anche alla corte di pertinenza dell'intero fabbricato, ovvero è comunicante con l'unità immobiliare confinante, identificata con il sub 5, anch'essa oggetto della presente relazione peritale e di cui al punto "E". Il piano primo è costituito da sei ambienti e due bagni. E' accessibile dal vano scala centrale e comune della villa. Il piano seminterrato è composto da tre locali ad uso cantina, ai quali non si è potuto accedere per le precarie condizioni di conservazione dell'immobile de quo. Per tale ragione la consistenza dell'intero immobile è stata in parte desunta dalla planimetria catastale reperita dallo scrivente. Al piano seminterrato è possibile accedervi per mezzo di una scala interna comune ad una rampa.

L'edificio di cui è porzione l'immobile in questione, è posto in zona urbanistica a tipologia prettamente residenziale di media qualità, parzialmente edificata, con insufficiente dotazione di opere di urbanizzazione. Posto al piano seminterrato-terra e primo, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **258,67**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Roma il 27/07/1973- proprietà per 1/1 foglio 86 mappale 243 subalterno 3, categoria A/3, classe 3[^], di vani 9, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 399,74.

Coerenze: Al Catasto Fabbricati il F. 86 part. 243 sub 3, variazione del 01/04/2014; ex F. 86 part. 243 sub 3, variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario; ex F. 86 part. 243 sub 3, impianto meccanografico del 30/06/1987.

- D. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione immobiliare ad uso residenziale sita in Amelia (Terni) frazione Fornole Via Giuseppe Sinipoli n. 71 (catastalmente Strada Fornole-Montecampano n. 71).



Trattasi di una porzione immobiliare, in stato di abbandono, ad uso abitativo, facente parte di una villa signorile storica, da ristrutturare.

La villa è ubicata a poca distanza dalla Frazione di Fornole in Amelia, sulla strada pubblica che conduce all'abitato della località di Montecampano.

L'intera costruzione si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato, con area comune di circa mq. 930, compreso il sedime della stessa.

L'unità immobiliare in esame è disposta su due livelli, piano terra e piano primo. Il piano terra è costituito da due locali, con accesso dal corridoio comune della villa, dal quale si accede anche alla corte di pertinenza dell'intero fabbricato. Il piano secondo è costituito da cinque ambienti. E' accessibile dal vano scala centrale e comune della villa. Esso è materialmente comunicante con l'unità immobiliare contraddistinta con il sub 5, di cui al punto "E" della presente relazione. Si evidenzia che non è stato possibile accedere al suddetto piano viste le precarie condizioni di conservazione dell'immobile de quo. Per tale ragione la consistenza dell'intero immobile è stata in parte desunta dalla planimetria catastale reperita dallo scrivente.

L'edificio di cui è porzione l'immobile in questione, è posto in zona urbanistica a tipologia prettamente residenziale di media qualità, parzialmente edificata, con insufficiente dotazione di opere di urbanizzazione. Posto al piano primo-secondo, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **246,73**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Roma il 27/07/1973- proprietà per 1/1 **foglio 86 mappale 243 subalterno 4**, categoria A/3, classe 3[^], di vani 6,5, posto al piano T-2, - rendita: Euro 288,70.

Coerenze: Al Catasto Fabbricati il F. 86 part. 243 sub 4, variazione del 01/04/2014; ex F. 86 part. 243 sub 4, variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario; ex F. 86 part. 243 sub 4, impianto meccanografico del 30/06/1987.

- E.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione immobiliare ad uso residenziale sita in Amelia (Terni) frazione Fornole Via Giuseppe Sinipoli n. 71 (catastalmente Strada Fornole-Montecampano n. 71).

Trattasi di una porzione immobiliare, in stato di abbandono, ad uso abitativo, facente parte di una villa signorile storica, da ristrutturare.

La villa è ubicata a poca distanza dalla Frazione di Fornole in Amelia, sulla strada pubblica che conduce all'abitato della località di Montecampano.

L'intera costruzione si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato, con area comune di circa mq. 930, compreso il sedime della stessa.

L'unità immobiliare in esame è disposta su due livelli, piano terra e piano secondo. Il piano terra è costituito da tre locali, con accesso dal corridoio comune della villa, dal quale si accede anche alla corte di pertinenza dell'intero fabbricato. Si evidenzia che tale immobile è comunicante con altra unità immobiliare, identificata con il sub 3, di cui al punto "C" della presente relazione. Il piano secondo è costituito da sette ambienti e bagno. E' accessibile dal vano scala centrale e comune della villa. Lo stesso piano risulta comunicante con la porzione immobiliare contraddistinta con il sub 4, di cui al punto "D" della presente relazione. Si evidenzia che non è stato possibile accedere al suddetto piano viste le precarie condizioni di conservazione dell'immobile de quo. Per tale ragione la consistenza dell'intero immobile è stata in parte desunta dalla planimetria catastale reperita dallo scrivente.

L'edificio di cui è porzione l'immobile in questione, è posto in zona urbanistica a tipologia prettamente residenziale di media qualità, parzialmente edificata, con insufficiente dotazione di opere di urbanizzazione. Posto al piano primo-secondo, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **250,10**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Roma il 27/07/1973- proprietà per 1/1 **foglio 86 mappale 243 subalterno 5**, categoria A/3, classe 3[^], di vani 9, posto al piano T-2, - rendita: Euro 399,74.

Coerenze: Al Catasto Fabbricati il F. 86 part. 243 sub 5, variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario; ex F. 86 part. 243 sub 5, impianto meccanografico del 30/06/1987.



- F. Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato ad uso residenziale sita in Amelia (Terni) frazione Fornole Via Giuseppe Sinipoli n. 71 (catastalmente Strada Fornole-Montecampano n. 71).

Trattasi di un fabbricato rurale, in stato fatiscente e di abbandono, ad uso abitativo, denominato "casa del garzone", facente parte di un complesso immobiliare in villa signorile storica, da ristrutturare.

Il fabbricato, posto sul retro della villa, ricoperto da erbe infestanti, è ubicato a poca distanza dalla Frazione di Fornole in Amelia, sulla strada pubblica che conduce all'abitato della località di Montecampano.

La modesta costruzione si sviluppa su due livelli fuori terra, e per accedervi è necessario transitare sull'area di pertinenza della villa.

Il piano terra è costituito da un unico locale, con accesso unico esterno. Il piano primo è costituito da due ambienti. Si evidenzia che non è stato possibile accedere al suddetto fabbricato viste le precarie condizioni di conservazione dell'immobile de quo. Per tale ragione la consistenza dell'immobile è stata desunta dalla planimetria catastale reperita dallo scrivente.

L'edificio in questione è posto in zona urbanistica a tipologia prettamente residenziale di media qualità, parzialmente edificata, con insufficiente dotazione di opere di urbanizzazione. Posto al piano terra-primo, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **64,95**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Roma il 27/07/1973- proprietà per 1/1 **foglio 86 mappale 247** categoria A/6, classe 3[^], di vani 2,5, posto al piano T-1, - rendita: Euro 213,04.

Coerenze: Al Catasto Fabbricati il F. 86 part. 247, variazione del 20/03/2014; ex F. 86 part. 247, variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario; ex F. 86 part. 247, impianto meccanografico del 30/06/1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale-rurale (normale) a traffico locale con parcheggi insufficienti.
Servizi della zona:	negozio al dettaglio. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole-residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **E' necessario che il creditore procedente integri la certificazione notarile, in riferimento allo stato civile del debitore al momento dell'acquisto dei beni oggetto di vendita, con apposita richiesta ai registri dello stato civile ed accertare in questo modo lo stato patrimoniale dell'acquirente.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:



- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BHW BAUSPARKASSE AG-BAUSPARKASSE FUN DEN OFFENTLICHEN DIENST, SOCIETÀ PER AZIONI DI DIRITTO TEDESCO (sede Germania)-domicilio ipotecario eletto Bolzano, Via Maso, contro OMISSIS-debitore non datore di ipoteca Tarquini Giuseppe**, a firma di Notaio Pasquale Cordasco di Roma in data 08/07/2002 al n. 91046/27630 di rep. iscritta a Terni in data 12/07/2002 al n. 1440 di reg. part..

importo ipoteca: Euro 800.000,00

importo capitale: Euro 500.000,00

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BHW BAUSPARKASSE AG (sede Germania)-domicilio ipotecario eletto Bolzano, Via Maso della Pieve 60/A, contro OMISSIS-debitore non datore di ipoteca Tarquini Giuseppe**, a firma di Notaio Pasquale Cordasco di Roma in data 06/11/2002 al n. 92213/28234 di rep. iscritta a Terni in data 11/11/2002 al n. 2395 di reg. part..

importo ipoteca: Euro 605.000,00

importo capitale: Euro 378.000,00

4.2.2. *Altre trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili derivante da atto giudiziario a favore di **BHW Bausparkasse Ag (sede Bolzano) contro OMISSIS** a firma di Ufficiali Giudiziari di Terni in data 10/07/2014 al n. 2306 di rep. trascritto a Terni in data 10/12/2014 al n. 8007 di reg. part..

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non è stato possibile verificare eventuali irregolarità edilizie, in quanto il complesso immobiliare di che trattasi è stato edificato in epoca molto remota. Ricerche effettuate presso l'Archivio di Stato di Terni, hanno evidenziato che il blocco principale della villa è risalente agli inizi del 1900. Per questo, elaborati grafici rappresentativi degli stabili in questione non sono stati potuti reperire.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dal confronto tra le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate di Terni-Servizi Catastali e lo stato di fatto riscontrato nei sopralluoghi eseguiti, sono state accertate lievi modifiche interne. Per la regolarizzazione occorrerà una variazione catastale con pratica DO.C.FA. con un costo stimabile actualità, comprensivo di spese tecniche ed oneri amministrativi, in circa **Euro 1.500,00**.

Oneri totali: € 1.500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **La villa signorile di che trattasi è composta oltre che dalle unità immobiliari oggetto della presente relazione anche da spazi di uso comune quali: corridoi, scale, passaggi, oltre che dalla corte di pertinenza della stessa anch'essa in comune tra le porzioni immobiliari che la compongono, dove insiste un pozzo per attingimento di acqua.**

I confini delle particelle oggetto di pignoramento non sono completamente identificati sul posto, per cui non è possibile allo stato attuale stabilire con sufficiente precisione la loro collocazione giuridica, a meno di un'azione di riconfinamento espressamente richiesta.



Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito del G.E. lo scrivente ha provveduto a inoltrare apposita richiesta alla Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni, per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato (Cfr allegato n.6).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- OMISSIS proprietaria dal 30/03/2009 ad oggi in forza di scrittura privata autenticata a firma di Notaio Pasquale Cordasco di Roma in data 30/03/2009 al n. 115708/41377 di rep. trascritto a Terni in data 20/04/2009 al n. 3221 di reg. part. (Cfr allegato n.4).

- OMISSIS-OMISSIS per la quota di 1/10 ciascuno proprietari dal 25/01/1990 ad oggi in forza di denuncia di successione in morte di OMISSIS con atto registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 17/04/1992 al n. 12/699 trascritto a Terni in data 05/05/1992 al n. 3277 di reg. part. E stata presentata una denuncia di successione in morte dello stesso OMISSIS deceduto il 25/11/1990, nella quale eredi figurano, per 1/10 ciascuno, i figli OMISSIS nato a Amelia il 19/04/1944 e OMISSIS nata a Terni il 10/07/1950. Quindi per la quota di 1/5 spettante in origine a OMISSIS ed alla data della vendita spettante ai figli OMISSIS, nessuno intervenne nell'atto di vendita del Notaio Cordasco a favore della Sig.ra OMISSIS.

6.2 Precedenti proprietari:

- OMISSIS proprietaria dal 08/07/2002 al 30/03/2009 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pasquale Cordasco di Roma in data 08/07/2002 al n. 91045/27629 di rep. trascritto a Terni in data 12/07/2002 al n. 5165 di reg. part. **E' necessario che il creditore procedente integri la certificazione notarile, in riferimento allo stato civile del debitore al momento dell'acquisto dei beni oggetto di vendita, con apposita richiesta ai registri dello stato civile ed accertare in questo modo lo stato patrimoniale dell'acquirente.**

L'atto è stato oggetto di RETTIFICA in virtù di scrittura privata autenticata dallo stesso Notaio Pasquale Cordasco di Roma in data 30/03/2009 rep. n. 115708/41377, TRASCRITTA a Terni il 20/04/2009 al n. 4685 R.G. e n. 3221 R.P. per le motivazioni indicate nel quadro D che di seguito si riporta integralmente. Le parti hanno rettificato l'atto a rogito del Notaio Pasquale Cordasco di Roma in data 8 Luglio 2002 rep. 91045/27629, registrato a Roma il 29 Luglio 2002 al n. 12375 serie 1V e trascritto a Terni il 12 Luglio 2002 al n. 5165 di formalità, poiché, per mero errore materiale, nel suddetto atto è stata omessa, nella descrizione e nei dati censuari, l'area pertinenziale al fabbricato compravenduto, e con il trascrivendo atto hanno dichiarato che l'immobile compravenduto è il seguente: in Comune di Amelia fabbricato elevato su quattro livelli, con corte pertinenziale di mq 440 (quattrocentoquaranta) in frazione Fornole, via di Monte Campano n.71, il tutto confinante con Strada Montecampano, proprietà Terenzio OMISSIS per più lati, salvo altri, riportato nel nuovo catasto edilizio urbano del comune di Amelia: Foglio 86 particella n.243 sub 1; Foglio 86 particella n.243 sub 2; Foglio 86 particella n.243 sub 3; Foglio 86 particella n.243 sub 4; Foglio 86 particella n.243 sub 5; la corte è riportata al nuovo catasto terreni del Comune di Amelia al foglio 86 particella 663 ha 00.04.40. Rimangono fermi ed invariati i confini, la consistenza, il prezzo e tutti i patti e clausole contenute nel richiamato atto a rogito del Notaio Pasquale Cordasco di Roma del giorno 8 Luglio 2002 rep. 91045/27629; le parti hanno autorizzato il competente conservatore e relativi funzionari ad eseguire le necessarie trascrizione e voltura, esonerandoli da qualsiasi responsabilità a riguardo.



- OMISSIS proprietaria dal 30/09/1947 al 08/07/2002 in forza di atto di divisione a firma di Notaio Mario Pulcini di Narni in data 30/09/1947 registrato a Narni in data 06/10/1947 al n. 911 vol. 61 trascritto a Spoleto in data 08/10/1947 al n. 3057 la divisione veniva inoltre stipulata con i seguenti patti speciali inseriti nelle note di trascrizione a favore delle sorelle OMISSIS:

1)-resta in comune tra le signore OMISSIS, assegnatarie della Villa in Fornole, lo spazio annesso alla villa stessa, in parte adibito a giardino, e parte a passaggio comune per le cantine, distinto in mappa Fornole con il n.78/resto/A della superficie di tavole 1,02. Nello spazio suddetto destinato a passaggio comune per le cantine sarà vietato alle comproprietarie qualsiasi costruzione sia in muratura che provvisoria. Resta altresì comune alle suddette sorelle OMISSIS il giardino che circonda la villa da tre lati, delimitato da muretto con copertina di travertino.

2)- La chiesa annessa alla villa rimane in comune tra tutti i condividenti.

3)- Tutte le spese per la divisione della villa in quattro quote faranno carico in parti uguali alle assegnatarie della villa stessa.

4)- restano in comune tra tutti e cinque i condividenti in parti uguali i diritti di acqua della quale sono attualmente dotati i fabbricati in Fornole, escluse le due cisterne che restano di proprietà dell'assegnatario del fondo ove sono situate.

5)- In caso di vendita delle quote avute in divisione i condividenti dovranno interpellarsi reciprocamente ed a parità di condizioni preferirsi a qualsiasi altro acquirente.

6)- L'area antistante la facciata principale della villa dovrà essere delimitata da un muretto simile a quello esistente ma costruito sul prolungamento del confine tra il fabbricato della villa e la casa del fattore. La spesa relativa a quella per la demolizione del muretto esistente saranno a carico di tutti i condividenti.

Riferito limitatamente a: F. 86 part. 243 sub 3-247

- OMISSIS-OMISSIS OMISSIS-OMISSIS OMISSIS-OMISSIS OMISSIS-OMISSIS OMISSIS-OMISSIS OMISSIS proprietari dal 31/05/1911 al 30/04/1947 in forza di testamento olografo Avv. OMISSIS a firma di Notaio Girolamo Buttaoni in data 10/06/1911

- OMISSIS proprietaria dal 08/07/2002 al 30/03/2009 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pasquale Cordasco di Roma in data 08/07/2002 al n. 91045/27629 di rep. trascritto a Terni in data 12/07/2002 al n. 5166 di reg. part. **E' necessario che il creditore procedente integri la certificazione notarile, in riferimento allo stato civile del debitore al momento dell'acquisto dei beni oggetto di vendita, con apposita richiesta ai registri dello stato civile ed accertare in questo modo lo stato patrimoniale dell'acquirente.**

Riferito limitatamente a: F. 86 part. 247



- OMISSIS OMISSIS proprietaria dal 30/09/1947 al 08/07/2002 in forza di atto di divisione a firma di Notaio Mario Pulcini di Narni in data 30/09/1947 registrato a Narni in data 06/10/1947 al n. 911 vol. 61 trascritto a Spoleto in data 08/10/1947 al n. 3058 la divisione veniva inoltre stipulata con i seguenti patti speciali inseriti nelle note di trascrizione a favore delle sorelle OMISSIS:

1)-resta in comune tra le signore OMISSIS, assegnatarie della Villa in Fornole, lo spazio annesso alla villa stessa, in parte adibito a giardino, e parte a passaggio comune per le cantine, distinto in mappa Fornole con il n.78/resto/A della superficie di tavole 1,02. Nello spazio suddetto destinato a passaggio comune per le cantine sarà vietato alle comproprietarie qualsiasi costruzione sia in muratura che provvisoria. Resta altresì comune alle suddette sorelle OMISSIS il giardino che circonda la villa da tre lati, delimitato da muretto con copertina di travertino.

2)- La chiesa annessa alla villa rimane in comune tra tutti i condividenti.

3)- Tutte le spese per la divisione della villa in quattro quote faranno carico in parti uguali alle assegnatarie della villa stessa.

4)- restano in comune tra tutti e cinque i condividenti in parti uguali i diritti di acqua della quale sono attualmente dotati i fabbricati in Fornole, escluse le due cisterne che restano di proprietà dell'assegnatario del fondo ove sono situate.

5)- In caso di vendita delle quote avute in divisione i condividenti dovranno interpellarsi reciprocamente ed a parità di condizioni preferirsi a qualsiasi altro acquirente.

6)- L'area antistante la facciata principale della villa dovrà essere delimitata da un muretto simile a quello esistente ma costruito sul prolungamento del confine tra il fabbricato della villa e la casa del fattore. La spesa relativa a quella per la demolizione del muretto esistente saranno a carico di tutti i condividenti.

Riferito limitatamente a: F. 86 part. 243 sub 2

- OMISSIS OMISSIS proprietaria dal 30/09/1947 al 08/07/2002 in forza di atto di divisione a firma di Notaio Mario Pulcini di Narni in data 30/09/1947 registrato a Narni in data 06/10/1947 al n. 911 vol. 61 trascritto a Spoleto in data 08/10/1947 al n. 3059 la divisione veniva inoltre stipulata con i seguenti patti speciali inseriti nelle note di trascrizione a favore delle sorelle OMISSIS:

1)-resta in comune tra le signore OMISSIS, assegnatarie della Villa in Fornole, lo spazio annesso alla villa stessa, in parte adibito a giardino, e parte a passaggio comune per le cantine, distinto in mappa Fornole con il n.78/resto/A della superficie di tavole 1,02. Nello spazio suddetto destinato a passaggio comune per le cantine sarà vietato alle comproprietarie qualsiasi costruzione sia in muratura che provvisoria. Resta altresì comune alle suddette sorelle OMISSIS il giardino che circonda la villa da tre lati, delimitato da muretto con copertina di travertino.

2)- La chiesa annessa alla villa rimane in comune tra tutti i condividenti.

3)- Tutte le spese per la divisione della villa in quattro quote faranno carico in parti uguali alle assegnatarie della villa stessa.

4)- restano in comune tra tutti e cinque i condividenti in parti uguali i diritti di acqua della quale sono attualmente dotati i fabbricati in Fornole, escluse le due cisterne che restano di proprietà dell'assegnatario del fondo ove sono situate.

5)- In caso di vendita delle quote avute in divisione i condividenti dovranno interpellarsi reciprocamente ed a parità di condizioni preferirsi a qualsiasi altro acquirente.

6)- L'area antistante la facciata principale della villa dovrà essere delimitata da un muretto simile a quello esistente ma costruito sul prolungamento del confine tra il fabbricato della villa e la casa del fattore. La spesa relativa a quella per la demolizione del muretto esistente saranno a carico di tutti i condividenti.

Riferito limitatamente a: F. 86 part. 243 sub 4



- OMISSIS OMISSIS proprietaria dal 30/09/1947 al 08/07/2002 in forza di atto di divisione a firma di Notaio Mario Pulcini di Narni in data 30/09/1947 registrato a Narni in data 06/10/1947 al n. 911 vol. 61 trascritto a Spoleto in data 08/10/1947 al n. 3060 la divisione veniva inoltre stipulata con i seguenti patti speciali inseriti nelle note di trascrizione a favore delle sorelle OMISSIS:

1)-resta in comune tra le signore OMISSIS, assegnatarie della Villa in Fornole, lo spazio annesso alla villa stessa, in parte adibito a giardino, e parte a passaggio comune per le cantine, distinto in mappa Fornole con il n.78/resto/A della superficie di tavole 1,02. Nello spazio suddetto destinato a passaggio comune per le cantine sarà vietato alle comproprietarie qualsiasi costruzione sia in muratura che provvisoria. Resta altresì comune alle suddette sorelle OMISSIS il giardino che circonda la villa da tre lati, delimitato da muretto con copertina di travertino.

2)- La chiesa annessa alla villa rimane in comune tra tutti i condividenti.

3)- Tutte le spese per la divisione della villa in quattro quote faranno carico in parti uguali alle assegnatarie della villa stessa.

4)- restano in comune tra tutti e cinque i condividenti in parti uguali i diritti di acqua della quale sono attualmente dotati i fabbricati in Fornole, escluse le due cisterne che restano di proprietà dell'assegnatario del fondo ove sono situate.

5)- In caso di vendita delle quote avute in divisione i condividenti dovranno interpellarsi reciprocamente ed a parità di condizioni preferirsi a qualsiasi altro acquirente.

6)- L'area antistante la facciata principale della villa dovrà essere delimitata da un muretto simile a quello esistente ma costruito sul prolungamento del confine tra il fabbricato della villa e la casa del fattore. La spesa relativa a quella per la demolizione del muretto esistente saranno a carico di tutti i condividenti.

Riferito limitatamente a: F. 86 part. 243 sub 5

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di che trattasi ha origine molto remota, per cui non è stato possibile reperire documenti circa la sua edificazione, come dimostrano le visure ipotecarie effettuate per la ricostruzione della storia ventennale.

Descrizione **cappella privata** di cui al punto **A**

L'edificio è stato costruito in epoca remota.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,78 m..

(Cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Approvato con DPGR n 413 del 4 giugno 1993-variante generale DPGR n 336 del 26 giugno 1998 l'immobile è identificato nella zona "B" di completamento

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
cappella privata	Sup. reale lorda	26,32	1,00	26,32
	Sup. reale lorda	26,32		26,32

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.

Strutture verticali: materiale: muratura in pietra, condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: archi e/o volte in muratura in parte, condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e luci in vetro, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: pessime.

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Curatore/Custode: Avv. Roberto Romani
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: pessime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: pietra, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: terra battuta, ricoperta da erbe infestanti e fitta vegetazione, condizioni: scarse. Note: Si evidenzia che il perimetro della corte di pertinenza della villa è in parte delimitato da un muro in pietra con sovrastanti pilastri in ferro lavorato, con all'estremo superiore rappresentazioni architettoniche anch'esse in ferro lavorato.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmette, condizioni: da ristrutturare.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonaco al civile e tinteggiatura, condizioni: da ristrutturare.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, accessori: assenti, condizioni: pessime.
<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro lavorato, apertura: manuale, condizioni: scarse.
Impianti:	Note: L'unità immobiliare è priva di impianti fissi tecnologici funzionanti

Descrizione **porzione immobiliare ad uso residenziale** di cui al punto **B**

L'edificio è stato costruito in epoca remota.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,40 m..
(Cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Approvato con DPGR n 413 del 4 giugno 1993-variante generale DPGR n 336 del 26 giugno 1998 l'immobile è identificato nella zona "B" di completamento

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
piano primo	Sup. reale lorda	129,91	1,00	129,91
piano terra	Sup. reale lorda	34,65	1,00	34,65
piano seminterrato	Sup. reale lorda	84,63	0,40	33,85
quota parte spazi comuni piani superiori	Sup. reale lorda	31,12	1,00	31,12
quota parte spazi comuni piano seminterrato	Sup. reale lorda	8,83	0,40	3,53
	Sup. reale lorda	289,14		233,06

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: scarse.
<i>Solai:</i>	tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: scarse.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: muratura, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: soffitti al piano primo, materiale: affreschi di vario genere, condizioni: da ristrutturare.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e luci in vetro, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: pessime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: pessime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: pietra, condizioni: sufficienti.



- Pavim. Esterna:* materiale: terra battuta, ricoperta da erbe infestanti e fitta vegetazione, condizioni: scarse.
Note: Si evidenzia che il perimetro della corte di pertinenza della villa è in parte delimitato da un muro in pietra con sovrastanti pilastri in ferro lavorato, con all'estremo superiore rappresentazioni architettoniche anch'esse in ferro lavorato.
- Pavim. Interna:* materiale: marmette, condizioni: da ristrutturare.
- Rivestimento:* ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonacati al civile e tinteggiati, condizioni: da ristrutturare.
- Cancello:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro lavorato, apertura: manuale, condizioni: scarse.
- Impianti:
Note: **L'unità immobiliare è priva di impianti fissi tecnologici funzionanti. L'unità immobiliare è inoltre priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia. Si evidenzia che da una prima verifica delle prestazioni energetiche globali e parziali dell'immobile, allo stesso può essere attribuita la classe energetica "G".**

Descrizione **porzione immobiliare ad uso residenziale** di cui al punto C

L'edificio è stato costruito in epoca remota.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,40 m..
(Cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Approvato con DPGR n 413 del 4 giugno 1993-variante generale DPGR n 336 del 26 giugno 1998 l'immobile è identificato nella zona "B" di completamento

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
piano primo	Sup. reale lorda	151,04	1,00	151,04
piano terra	Sup. reale lorda	47,96	1,00	47,96
piano seminterrato	Sup. reale lorda	62,55	0,40	25,02
quota parti spazi comuni piani superiori	Sup. reale lorda	31,12	1,00	31,12
quota parte spazi comuni piano seminterrato	Sup. reale lorda	8,83	0,40	3,53
	Sup. reale lorda	301,50		258,67

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.
- Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: scarse.
- Solai:* tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: scarse.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: muratura, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

- Rivestimento:* ubicazione: soffitti al piano primo, materiale: affreschi di vario genere, condizioni: da ristrutturare.
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e luci in vetro, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: pessime.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: pessime.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: pietra, condizioni: sufficienti.



Pavim. Esterna: materiale: terra battuta, ricoperta da erbe infestanti e fitta vegetazione, condizioni: scarse.
Note: Si evidenzia che il perimetro della corte di pertinenza della villa è in parte delimitato da un muro in pietra con sovrastanti pilastri in ferro lavorato, con all'estremo superiore rappresentazioni architettoniche anch'esse in ferro lavorato.

Pavim. Interna: materiale: marmette, condizioni: da ristrutturare.

Rivestimento: ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonacati al civile e tinteggiati, condizioni: da ristrutturare.

Cancello: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro lavorato, apertura: manuale, condizioni: scarse.

Impianti:

Note: L'unità immobiliare è priva di impianti fissi tecnologici funzionanti. L'unità immobiliare è inoltre priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia. Si evidenzia che da una prima verifica delle prestazioni energetiche globali e parziali dell'immobile, allo stesso può essere attribuita la classe energetica "G".

Descrizione **porzione immobiliare ad uso residenziale** di cui al punto **D**

L'edificio è stato costruito in epoca remota.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,85 m.-3,45 m..

(Cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Approvato con DPGR n 413 del 4 giugno 1993-variante generale DPGR n 336 del 26 giugno 1998 l'immobile è identificato nella zona "B" di completamento

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
piano secondo	Sup. reale lorda	134,98	1,00	134,98
piano terra	Sup. reale lorda	77,10	1,00	77,10
quota parte spazi comuni piani superiori	Sup. reale lorda	31,12	1,00	31,12
quota parte spazi comuni piano seminterrato	Sup. reale lorda	8,83	0,40	3,53
	Sup. reale lorda	252,03		246,73

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: scarse.

Solai: tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: scarse.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: muratura, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento: ubicazione: soffitti al piano primo, materiale: affreschi di vario genere, condizioni: da ristrutturare.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e luci in vetro, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: pessime.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: pessime.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: pietra, condizioni: sufficienti.



Pavim. Esterna: materiale: terra battuta, ricoperta da erbe infestanti e fitta vegetazione, condizioni: scarse.
Note: Si evidenzia che il perimetro della corte di pertinenza della villa è in parte delimitato da un muro in pietra con sovrastanti pilastri in ferro lavorato, con all'estremo superiore rappresentazioni architettoniche anch'esse in ferro lavorato.

Pavim. Interna: materiale: marmette, condizioni: da ristrutturare.

Rivestimento: ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonacati al civile e tinteggiati, condizioni: da ristrutturare.

Cancello: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro lavorato, apertura: manuale, condizioni: scarse.

Impianti:

Note: L'unità immobiliare è priva di impianti fissi tecnologici funzionanti. L'unità immobiliare è inoltre priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia. Si evidenzia che da una prima verifica delle prestazioni energetiche globali e parziali dell'immobile, allo stesso può essere attribuita la classe energetica "G".

Descrizione **porzione immobiliare ad uso residenziale** di cui al punto **E**

L'edificio è stato costruito in epoca remota.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,85 m.-3,45 m..

(Cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Approvato con DPGR n 413 del 4 giugno 1993-variante generale DPGR n 336 del 26 giugno 1998 l'immobile è identificato nella zona "B" di completamento

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
piano secondo	Sup. reale lorda	152,81	1,00	152,81
piano terra	Sup. reale lorda	62,64	1,00	62,64
quota parte spazi comuni piani superiori	Sup. reale lorda	31,12	1,00	31,12
quota parte spazi comuni piano seminterrato	Sup. reale lorda	8,83	0,40	3,53
	Sup. reale lorda	255,40		250,10

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: scarse.

Solai: tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: scarse.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: muratura, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento: ubicazione: soffitti al piano primo, materiale: affreschi di vario genere, condizioni: da ristrutturare.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e luci in vetro, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: pessime.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: pessime.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: pietra, condizioni: sufficienti.



Pavim. Esterna: materiale: terra battuta, ricoperta da erbe infestanti e fitta vegetazione, condizioni: scarse.
Note: Si evidenzia che il perimetro della corte di pertinenza della villa è in parte delimitato da un muro in pietra con sovrastanti pilastri in ferro lavorato, con all'estremo superiore rappresentazioni architettoniche anch'esse in ferro lavorato.

Pavim. Interna: materiale: marmette, condizioni: da ristrutturare.

Rivestimento: ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonacati al civile e tinteggiati, condizioni: da ristrutturare.

Cancello: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro lavorato, apertura: manuale, condizioni: scarse.

Impianti:

Note: L'unità immobiliare è priva di impianti fissi tecnologici funzionanti. L'unità immobiliare è inoltre priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia. Si evidenzia che da una prima verifica delle prestazioni energetiche globali e parziali dell'immobile, allo stesso può essere attribuita la classe energetica "G".

Descrizione **fabbricato ad uso residenziale** di cui al punto **F**

L'edificio è stato costruito in epoca remota.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,60 m. - 3,00 m..

(Cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Approvato con DPGR n 413 del 4 giugno 1993-variante generale DPGR n 336 del 26 giugno 1998 l'immobile è identificato nella zona "B" di completamento

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
fabbricato semidiruto	Sup. reale lorda	62,70	1,00	62,70
scala esterna	Sup. reale lorda	8,98	0,25	2,24
	Sup. reale lorda	71,68		64,95

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: pessime.

Solai: tipologia: non rilevabile, condizioni: pessime.

Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: muratura, ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: pietra, condizioni: pessime.

Cancello: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro lavorato, apertura: manuale, condizioni: scarse.

Impianti:

Note: L'unità immobiliare è priva di impianti fissi tecnologici funzionanti. L'unità immobiliare è inoltre priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia. Si evidenzia che da una prima verifica delle prestazioni energetiche globali e parziali dell'immobile, allo stesso può essere attribuita la classe energetica "G".

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Curatore/Custode: Avv. Roberto Romani
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



8. VALUTAZIONE COMMERCIALE DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n. 5). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento. Si evidenzia che il valore economico della corte di pertinenza è stato considerato nei conteggi relativi alle porzioni immobiliari che compongono la villa.

8.3. Valutazione corpi

A. cappella privata

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda commerciale	Valore unitario	valore complessivo
cappella privata	26,32	€ 550,00	€ 14.476,00
- Valore corpo:			€ 14.476,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 14.476,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 14.476,00

B. porzione immobiliare ad uso residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda commerciale	Valore unitario	valore complessivo
piano primo	129,91	€ 550,00	€ 71.450,50
piano terra	34,65	€ 550,00	€ 19.057,50
piano seminterrato	33,85	€ 550,00	€ 18.618,60



quota parte spazi comuni piani superiori	31,12	€ 0,00	€ 0,00
quota parte spazi comuni piano seminterrato	3,53	€ 0,00	€ 0,00
	233,06		€ 109.126,60

- Valore corpo:	€ 109.126,60
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 109.126,60
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 109.126,60

C. porzione immobiliare ad uso residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda commerciale	Valore unitario	valore complessivo
piano primo	151,04	€ 550,00	€ 83.072,00
piano terra	47,96	€ 550,00	€ 26.378,00
piano seminterrato	25,02	€ 550,00	€ 13.761,00
quota parti spazi comuni piani superiori	31,12	€ 0,00	€ 0,00
quota parte spazi comuni piano seminterrato	3,53	€ 0,00	€ 0,00
	258,67		€ 123.211,00

- Valore corpo:	€ 123.211,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 123.211,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 123.211,00

D. porzione immobiliare ad uso residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda commerciale	Valore unitario	valore complessivo
piano secondo	134,98	€ 550,00	€ 74.239,00
piano terra	77,10	€ 550,00	€ 42.405,00
quota parte spazi comuni piani superiori	31,12	€ 0,00	€ 0,00
quota parte spazi comuni piano seminterrato	3,53	€ 0,00	€ 0,00
	246,73		€ 116.644,00

- Valore corpo:	€ 116.644,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 116.644,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 116.644,00

E. porzione immobiliare ad uso residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda commerciale	Valore unitario	valore complessivo
piano secondo	152,81	€ 550,00	€ 84.045,50
piano terra	62,64	€ 550,00	€ 34.452,00

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Curatore/Custode: Avv. Roberto Romani
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



quota parte spazi comuni piani superiori	31,12	€ 0,00	€ 0,00
quota parte spazi comuni piano seminterrato	3,53	€ 0,00	€ 0,00
	250,10		€ 118.497,50

- Valore corpo:	€ 118.497,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 118.497,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 118.497,50

F. fabbricato ad uso residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda commerciale	Valore unitario	valore complessivo
fabbricato semidiruto	62,70	€ 450,00	€ 28.215,00
scala esterna	2,24	€ 450,00	€ 1.010,25
	64,95		€ 29.225,25

- Valore corpo:	€ 29.225,25
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 29.225,25
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 29.225,25

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	cappella privata	26,32	€ 14.476,00	€ 14.476,00
B	porzione immobiliare ad uso residenziale	233,06	€ 109.126,60	€ 109.126,60
C	porzione immobiliare ad uso residenziale	258,67	€ 123.211,00	€ 123.211,00
D	porzione immobiliare ad uso residenziale	246,73	€ 116.644,00	€ 116.644,00
E	porzione immobiliare ad uso residenziale	250,1	€ 118.497,50	€ 118.497,50
F	fabbricato ad uso residenziale	64,95	€ 29.225,25	€ 29.225,25
			€ 511.180,34	€ 511.180,34

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 434.503,29

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 433.003,29

Relazione lotto 001 creata in data 12/01/2016
Codice documento: E141-14-000208-001

il perito
Geom. Pierpaolo Paolone

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Curatore/Custode: Avv. Roberto Romani
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



ALLEGATO N. 1





Filmato Da: PAOLONE PIERPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - N. CA. 3. Serial#: 4d00d927efde06f757135c3bfd2924e39



Giuseppe Sinopoli





Firmato Da: PAOLONE PIERPAOLO Emesso Da: ARUBAPED S.P.A. - N.G. CA 3 Serial#: 4d0d93fede06f757135c3bfc924e39





Firmato Da: PAOLONE PIERPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 400a931e1d66675715c3b1d2924e39





Firmato Da: PAOLONE PIERPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 4d0d93fede06f757135c3bfd2924e39





Firmato Da: PAOLONE PIERPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d0d93fede06f757135c3bfd2924e39





Firmato Da: PAOLONE PIERPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d0d93fede06f757135c3bfd2924e39





Firmato Da: PAOLONE PIERPAOLO Emesso Da: RUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 40c093fede06f757135c3bfd2924e39

