
TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
UNICREDIT SPA

N. Gen. Rep. **000183/12** Riunita alla **154/2012**

Giudice Dr. **NATALIA GIUBILEI**
Custode Giudiziario **AVV. FRANCESCO DONZELLI**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. MARCO VERZURELLI
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 733
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 143
C.F. VRZMRC62T27L117V- P.Iva 00766920537
con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante n. 3/A
telefono: 0744303112
cellulare: 3296356977
fax: 0744611328
email: m.verzurelli@m5studio.it

Beni in Terni (Terni) VIA DEL SALICE N. 5
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Nuda proprietà per la quota di 1/2 di appartamento di civile abitazione sito in Terni (Terni) VIA DEL SALICE N. 5.

Trattasi di un appartamento di civile abitazione, attualmente diviso in due unità immobiliari indipendenti, il tutto posto al piano quarto e facente parte di un fabbricato elevato a più piani fuori terra ed uno seminterrato. L'appartamento posto con ingresso a destra rispetto all'ascensore, è composto da ingresso, disimpegno, tre camere, bagno, cucina, tre balconi; l'appartamento adiacente, recentemente ristrutturato, è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, camera, bagno e balcone. Sono annesse a quanto sopra due cantine ubicate al piano seminterrato. Una di esse è unita di fatto con l'unità immobiliare adiacente, avente destinazione d'uso di autorimessa, di cui alla lettera "B" della presente relazione. L'unità immobiliare è raggiungibile dal vano scale condominiale e da un ascensore anch'esso condominiale.

L'immobile è parte di un fabbricato posto nella periferia Nord della città di Terni, località Campitello, in zona a tipologia edilizia prevalentemente residenziale, in via di completamento, dove gli interventi edilizi sono mirati alla conservazione del tessuto edilizio preesistente. Buoni sono i collegamenti viari, così come possono essere considerate le infrastrutture di tipo secondario. posto al piano quarto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **173,89**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis nata a Orte il 01/08/1942-usufrutto per 1/2-Omissis nato a Magliano Sabina il 12/09/1935 usufrutto per 1/2-Omissis nato a Terni il 20/08/1969-proprietà per 1/2-Omissis nata a Terni il 29/07/1966-proprietà per 1/2 foglio 65 mappale 171 subalterno 11, categoria A/2, classe 5[^], composto da vani 8,5, posto al piano 4-S1, - rendita: Euro 460,94.

Note: (Cfr allegato n. 4)

- B.** Nuda proprietà per la quota di 1/2 di autorimessa sito in Terni (Terni) VIA DEL SALICE N. 5.

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso autorimessa, costituita da un unico locale, unita di fatto con la cantina, annessa all'appartamento di cui alla lettera "A" della presente relazione. L'immobile è ubicato al piano seminterrato, ed è porzione di un fabbricato elevato a più piani fuori terra ed uno seminterrato. L'unità immobiliare è raggiungibile dalla corsia condominiale dei garages.

L'immobile è parte di un fabbricato posto nella periferia Nord della città di Terni, località Campitello, in zona a tipologia edilizia prevalentemente residenziale, in via di completamento, dove gli interventi edilizi sono mirati alla conservazione del tessuto edilizio preesistente. Buoni sono i collegamenti viari, così come possono essere considerate le infrastrutture di tipo secondario. posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **16,94**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis nata a Orte il 01/08/1942-usufrutto per 1/2-Omissis nato a Magliano Sabina il

12/09/1935 usufrutto per 1/2-Omissis nato a Terni il 20/08/1969-proprietà per 1/2-Omissis nata a Terni il 29/07/1966-proprietà per 1/2 foglio 65 mappale 171 subalterno 23, categoria C/6, classe 3^, consistenza 19 mq., posto al piano S1, - rendita: Euro 16,68.

Note: (Cfr allegato n.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (buono), piscina (buono), spazi verdi (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zoneresidenziali

limitrofe:

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da per quanto attiene la porzione di abitazione contraddistinta con il numero 1, da terze persone senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione

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: **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 giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNICREDIT SPA, contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Terni in data 22/06/2011 ai nn. 987 di rep. iscritto a Terni in data 13/06/2012 ai nn. 623 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 93.000,00

importo capitale: Euro 90.178,41

Riferito limitatamente a: tra le altre consistenze quello oggetto del presente lotto

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di UNICREDIT SPA contro OMISSIS per la quota di ½ di nuda proprietà a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 09/10/2012 ai nn. 846 di rep. trascritto a Terni in data 24/10/2012 ai nn. 8115 di reg. part.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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: l'appartamento oggetto

della presente relazione è stato frazionato dando origine a due porzioni immobiliari distinte. Dalle ricerche seguite presso l'archivio del Comune di Terni non è stato rintracciato il titolo edilizio con cui è stato realizzato l'intero fabbricato. Per questo, data la particolarità, è stato richiesto al Comune di Terni di rilasciare dichiarazione in questo senso (Cfr allegato n.). Inoltre, non è stato rinvenuto alcun titolo comprovante la divisione in due porzioni dell'appartamento in questione, con la creazione di due unità immobiliari distinte.

Per la regolarizzazione dell'abuso edilizio, viste le recenti disposizioni introdotte con il Decreto del Fare, D.L. N. 133/2014, art. 17, sarà necessario presentare una pratica C.I.L. in sanatoria. All'attualità il costo della regolarizzazione è di circa Euro 3.000,00 comprensivo di spese tecniche ed oneri amministrativi.

Si fa presente, inoltre, che il locale garage oggetto della presente relazione è comunicante con la cantina di pertinenza dell'appartamento. Dovrà, quindi, essere ripristinata la situazione originaria, con la chiusura della porta di comunicazione e l'apertura di quella preesistente, che si apriva sul corridoio condominiale. Il costo stimabile ad oggi per tale operazione può essere ragionevolmente stimato in Euro 1.000,00.

Oneri totali: € 4.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: F. 65 part. 171 sub 11

Dal sopralluogo svolto è emerso che l'unità immobiliare in questione è rappresentata da due appartamenti di civile abitazione, separati di fatto. Inoltre all'interno dell'appartamento posto con ingresso a destra, uscendo dall'ascensore, ha una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per tale ragione occorrerà presentare una variazione catastale, anche in virtù di quanto è stato espresso nella conformità edilizio-urbanistico della presente relazione. Variazione per divisione di unità immobiliare e diversa distribuzione degli spazi interni. Il costo per tale operazione può essere ragionevolmente stimato all'attualità in circa Euro 900,00.

Oneri totali: € 900,00

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: I beni oggetto della presente procedura sono porzioni di un fabbricato in cui è stato costituito un regolare condominio. Alla data della presente non è stato possibile ottenere notizie circa la regolarità nel pagamento delle spese condominiali, nè conoscere i millesimi di proprietà attribuiti agli stessi beni.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito posto dall'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Terni per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato. Non appena ottenuta la relativa risposta si procederà ad integrare se del caso il presente elaborato peritale (Cfr allegato n.12)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS per i diritti di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà **proprietario dal 28/01/1975 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Angelo Alcini in data 28/01/1975 trascritto a Terni in data 25/02/1975 ai nn. 794 di reg. part. La soc. IMMOBILIARE ML. Soc. a r.l. con sede in Terni vendeva ai signori Omissis e Omissis (per usufrutto generale), Omissis e Omissis (per la nuda proprietà, pro indiviso e in parti uguali) le consistenze in considerazione**

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Archivio del Comune di Terni, non è stato possibile accertare la data di realizzazione del fabbricato di cui le u.i., oggetto della presente relazione, sono porzioni. In allegato alla presente è stata inserita la documentazione delle pratiche edilizie rintracciate, relative al nominativo presunto costruttore, ma che non si riferiscono al fabbricato di che trattasi

Descrizione appartamento di civile abitazione di cui al punto A

L'edificio è stato costruito nel 1975 circa.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 10-11 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 m..

(Cfr allegato n. 4)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008-Approvazione l'immobile è identificato nella zona B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi

Norme tecniche ed indici: 1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché l'ubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

2. Qualora si debba procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici, fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire a meno che non siano assentite in via di sanatoria edilizia; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti.

3. Nel caso di edifici ricadenti in parte in zona di rispetto, in caso di demolizione, la volumetria consentita dovrà essere concentrata nell'area edificabile restante.

4. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla BbV è seguita da un

numero, riferito agli indici di seguito elencati, nei casi in cui siano presenti lotti liberi o edifici esistenti di volume inferiore, può essere realizzata nuova edificazione o ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso nel rispetto dei parametri previsti dall'art.55 per ciascun indice.

La codifica degli indici è la seguente:

IF 1.8 mc/mq: BbV6

IF 3.0 mc/mq: BbV7

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Sup. lorda commerciale
appartamento 1	Sup. reale lorda	91,29	1,00	91,29
balconi	Sup. reale lorda	10,47	0,25	2,62
cantine	Sup. reale lorda	10,40	0,40	4,16
appartamento 2	Sup. reale lorda	72,14	1,00	72,14
balconi	Sup. reale lorda	14,72	0,25	3,68
	Sup. reale lorda	199,02		173,89

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

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

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

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

Copertura:

tipologia: in parte a falde, in parte a terrazza, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e luci in vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Manto di copertura:

materiale: elementi di laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: mattoncini a facciavista, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonacati al civile e tinteggiati, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: mattonelle di marmo di antica fattura, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: bagni.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.

Pavim. Esterna:

materiale: gres, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: balconi.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: cantina.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro,

accessori: inesistente, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: cantina.

Rivestimento:

ubicazione: pareti e soffitti, materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: cantina.

Impianti:

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Note: L'unità immobiliare in esame è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della vigente normativa. Si evidenzia che da una prima verifica delle prestazioni energetiche globali e parziali dell'immobile, allo stesso può essere ragionevolmente attribuita la classe energetica "G".

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura:

tipologia: separata, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

Descrizione **autorimessa** di cui al punto **B**

L'edificio è stato costruito nel 1975 circa.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 m..

(Cfr allegato n. 4)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008-Approvazione l'immobile è identificato nella zona B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi

Norme tecniche ed indici: 1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché l'ubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate

risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

2. Qualora si debba procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici, fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire a meno che non siano assentite in via di sanatoria edilizia; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti.

3. Nel caso di edifici ricadenti in parte in zona di rispetto, in caso di demolizione, la volumetria consentita dovrà essere concentrata nell'area edificabile restante.

4. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla BbV è seguita da un numero, riferito agli indici di seguito elencati, nei casi in cui siano presenti lotti liberi o edifici esistenti di volume inferiore, può essere realizzata nuova edificazione o ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso nel rispetto dei parametri previsti dall'art.55 per ciascun indice.

La codifica degli indici è la seguente:

IF 1.8 mc/mq: BbV6

IF 3.0 mc/mq: BbV7

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Sup. lorda commerciale
autorimessa	Sup. reale lorda	16,94	1,00	16,94
	Sup. reale lorda	16,94		16,94

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

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

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

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

Copertura:

tipologia: in parte a falde, in parte a terrazza, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura:

materiale: elementi di laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: mattoncini a facciavista, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: basculante, materiale: ferro, accessori: inesistenti, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: pareti e soffitti, materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA 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 quello 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, il Listino della Camera di Commercio di Terni, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.). 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..

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento di civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica Peso ponderale: 1
(semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore commerciale
appartamento 1	91,29	€ 1.200,00	€ 109.548,00
balconi	2,62	€ 1.200,00	€ 3.141,00
cantine	4,16	€ 1.200,00	€ 4.992,00
appartamento 2	72,14	€ 1.200,00	€ 86.568,00
balconi	3,68	€ 1.200,00	€ 4.416,00
	173,89		€ 208.665,00

- Valore corpo:	€ 208.665,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 208.665,00
- Valore complessivo diritto nuda prop. quota 1/2:	€ 62.599,50

B. autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica Peso ponderale: 1
(semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore commerciale
autorimessa	16,94	€ 600,00	€ 10.164,00
- Valore corpo:			€ 10.164,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 10.164,00
- Valore complessivo diritto nuda prop. quota 1/2:			€ 3.049,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento di civile abitazione	173,89	€ 208.665,00	€ 62.599,50
B	autorimessa	16,94	€ 10.164,00	€ 3.049,20
			€ 218.829,00	€ 65.648,70

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 9.847,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.900,00
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:	€ 55.801,40
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:	€ 50.901,40

Beni in Terni (Terni) Via Aldo Bartocci
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di ufficio sito in Terni (Terni) Via Aldo Bartocci.

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso ufficio, posta al piano primo, porzione di un fabbricato ad uso artigianale-industriale e commerciale, elevato di due piani fuori terra. L'immobile è costituito da ampio locale ad uso ufficio, antibagno, bagno e ripostiglio. L'ingresso avviene dal vano scale comune con altre unità immobiliari, catastalmente identificato al F. 101 part. 642 sub 35. E' annessa a quanto sopra una corte esterna di pertinenza, identificata come bene comune non censibile al F. 101 part. 642 sub 76, comune anche ai sub 52-92.

La porzione immobiliare è parte di un edificio ubicato nella zona periferica Ovest della città di Terni, denominata Sabbione. La località è caratterizzata da interventi costruttivi a carattere prettamente produttivo. Buoni risultano i collegamenti viari, anche grazie alle recente realizzazione dello snodo stradale per i mezzi provenienti da Sud e da Nord. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **92,86**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis con sede in Terni-proprietà per 1/1 foglio 101 mappale 642 subalterno 53, categoria A/10, classe 2^, composto da vani 4, posto al piano 1, - rendita: Euro 816,00.

Note: (Cfr allegato n.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica mista artigianale-industriale-commerciale (normale) a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche limitrofe: zone miste artigianali/industriali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,2).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

Servitù: distanza derivante da atto pubblico a favore di Omissis a firma di Notaio Carlo Filippetti in data 10/04/1995 ai nn. 23442 di rep. trascritto a Terni in data 10/05/1995 ai nn. 3098 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 101 PART. 77-73

Servitù: distanza derivante da atto pubblico a favore di Omissis contro Omissis a firma di Notaio Paolo Cirilli in data 11/05/2005 ai nn. 21054 di rep. trascritto a Terni in data 31/05/2005 ai nn. 3990 di

reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 101 PART. 73-73/2-73/3-73/4-73/5-77

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

Nessuna

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 atto pubblico a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A., contro OMISSIS**, a firma di Notaio Paolo Cirilli in data 16/04/2008 ai nn. 34193 di rep. iscritto a Terni in data 17/04/2008 ai nn. 879 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 550.000,00

importo capitale: Euro 275.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto notarile pubblico a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A., contro OMISSIS**, a firma di Notaio Paolo Cirilli in data 14/12/2009 ai nn. 39411 di rep. iscritto a Terni in data 15/12/2009 ai nn. 3125 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 184.000,00

importo capitale: Euro 92.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNICREDIT SPA, contro OMISSIS**, a firma di atto giudiziario del Tribunale di Terni in data 22/06/2011 ai nn. 987 di rep. iscritto a Terni in data 10/08/2011 ai nn. 1534 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 93.000,00

importo capitale: Euro 90.178,41

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di UNICREDIT SPA contro OMISSIS a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 09/10/2012 ai nn. 846 di rep. trascritto a Terni in data 24/10/2012 ai nn. 8115 di reg. part.

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di UNICREDIT SPA contro OMISSIS a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 03/07/2013 ai nn. 864 di rep. trascritto a Terni in data 02/08/2013 ai nn. 5645 di reg. part.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* **Nessuna difformità**

4.3.2. *Conformità catastale:* **Nessuna difformità**

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**

Non è stato possibile accertare l'esistenza di un condominio regolarmente costituito.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito posto dall'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Terni per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato. Non appena ottenuta la relativa risposta si procederà ad integrare se del caso il presente elaborato peritale (Cfr allegato n.12)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS con sede in Terni proprietario dal 16/04/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Cirilli in data 16/04/2008 ai nn. 34192 di rep. trascritto a Terni in data 17/04/2008 ai nn. 2946 di reg. part.

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS (sede Terni) proprietario dal 15/03/2006 al 16/04/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Cirilli in data 15/03/2006 ai nn. 26233 di rep. trascritto a Terni in data 16/03/2006 ai nn. 2151 di reg. part. terreno distinto al F. 101 particella 642 di mq. 10870; terreno distinto al F. 101 particella 77 di mq. 4380.

E compreso il diritto per la parte acquirente in merito al terreno compravenduto alla lettera a) suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo di usufruire dell'acqua di irrigazione proveniente dal canaletto esistente come da atto a rogito Not. Carlo Moretti in data 11/01/70 rep. 23985, per Euro 2.287.500 oltre I.V.A. come per legge, pagato.

OMISSIS (sede Terni) proprietario dal 14/03/2006 al 15/03/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Cirilli in data 14/03/2006 ai nn. 26190 di rep. trascritto a Terni in data 15/03/2006 ai nn. 2119 di reg. part. I diritti di 1/1 del terreno in Terni distinto al F. 101 particella 77 di mq. 4380, per Euro 420.480 di cui Euro 276.000 pagato ed Euro 144.480 la parte acquirente si obbliga a versarli entro la data del 31/03/2006.

OMISSIS (sede Terni) proprietario dal 14/03/2006 al 15/03/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Cirilli in data 14/03/2006 ai nn. 26190 di rep. trascritto a Terni in data 15/03/2006 ai nn. 2118 di reg. part. terreno distinto al F. 101 particella 642 di mq. 10870 con il diritto per la parte acquirente in merito al terreno compravenduto, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, di usufruire dell'acqua di irrigazione proveniente dal canaletto esistente così come da atto a rogito Not. C. Moretti in data 11/01/80 rep. 23985, per Euro 1.043.520 oltre I.V.A. come per legge di cui Euro 684.984 pagato ed Euro 358.536 la parte acquirente si obbliga a versarli entro e non oltre il 31/03/2006.

Omissisproprietario dal 09/12/1980 al 14/03/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio L. Clericò in data 09/12/1980 ai nn. 2188 di rep. trascritto a Terni in data 31/12/1980 ai nn. 7843 di reg. part. appezzamento di terreno inserito nella zona industriale prevista dal P.R.G. del Comune di Terni e dichiarato dal Comune stesso come parte di zona depressa ai sensi della legge n. 614, avente una superficie di mq. 4380 in parte occupata da strada comunale, censito nel N.C.T. alla Partita 8799, F. 101 part. 77.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza dell'esistenza della servitù di metanodotto a favore della SNAM trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni al n. 5889/74.

Per il prezzo di £. 12.000.000, pagato.

Ai sensi e per gli effetti delle leggi n. 590/65 e 817/71 le parti, per quanto possa occorrere, dichiarano che relativamente all'immobile in contratto non esistono soggetti in grado di esercitare il diritto di prelazione.

N.B. Il Sig. OMISSIS dichiara di effettuare il presente acquisto con il ricavato dalla vendita di beni personali, che dunque quanto acquistato deve intendersi bene suo personale ai sensi dell'art. 179 lettera f del c.c. La Sig.ra OMISSIS preso atto della dichiarazione del coniuge ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 179 citato presta ogni più ampio consenso confermando la natura di bene personale di quanto acquistato dal Sig. OMISSIS

OMISSIS proprietario dal 23/06/1977 al 18/03/1980 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Luigi Mino Filippetti in data 23/06/1977 ai nn. 16416 di rep. trascritto a Terni in data 06/07/1977 ai nn. 3239 di reg. part. rata di terreno sita in Terni - Voc. Sabbione distinta nel N.C.T. alla Partita 16021, F. 101 part. 78 di are 38,70.

La rata di terreno compravenduta con il presente atto è destinata parte a zona industriale parte è interessata dal passaggio di una strada di P.R.G.

Per il prezzo di £. 5.000.000, pagato.

I venditori dichiarano e la parte acquirente ne prende atto, che la rata di terreno compravenduta con il presente atto non fa parte di una lottizzazione autorizzata.

OMISSIS proprietario dal 11/01/1980 al 28/09/1989 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Carlo Moretti in data 11/01/1980 ai nn. 23985 di rep. trascritto a Terni in data 22/01/1980 ai nn. 415 di reg. part. rata di terreno destinata dal Piano Regolatore di Terni a zona industriale pesanti, priva di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sita in Terni - al Voc. Sabbione, distinta nel N.C.T. al F. 101 part. 76/C/335 della superficie di are 75,00.

Il venditore ha dichiarato e gli acquirenti ne hanno preso atto che le rate di terra compravendute come sopra non fanno parte di una lottizzazione autorizzata.

E stato compreso nella compravendita il diritto, per gli acquirenti, loro successori ed aventi causa, di usufruire dell'acqua di irrigazione provenienti dal canaletto insistente sulla residua proprietà del venditore.

Tale servitù di passaggio di acqua verrà esercitato lungo il confine sud della particella 76 di proprietà di Omissis e quindi lungo il confine sud della particella 334 venduta a Omissis fino a raggiungere la particella 335 venduta ad OMISSIS.

Lacquirente Sig. OMISSIS - al momento dell'acquisto - era coniugato in regime di comunione legale dei beni?

OMISSIS OMISSIS-OMISSIS, tra le altre consistenze proprietario dal 18/03/1980 al 10/05/1983 in forza di denuncia di successione in morte di Omissis con atto in data 18/03/1980 ai nn. 36/552 trascritto a Terni in data 04/12/1980 ai nn. 7295 di reg. part. per la quota di 1/2 - Terni - N.C.T. - Partita 16021 - Loc. Sabbione - F. 101 part. 78 - di are 38,70, per un valore di £. 3.500.000.

OMISSIS proprietario dal 10/05/1983 al 14/03/2006 in forza di regolarizzazione di società a firma di Notaio Luciano Clericò in data 10/05/1983 ai nn. 11249 di rep. trascritto a Terni in data 09/06/1983 ai nn. 3477 di reg. part. - Atto autenticato nelle firme dal Not. Luciano Clericò

di Terni in data 10/05/83 rep. 11249, REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA', con il suddetto atto e con tutti i patti e condizioni in esso contenuti i Sig.ri OMISSIS - OMISSIS e OMISSIS OMISSIS convenivano di modificare la forma giuridica della Società DITTA OMISSIS DI OMISSIS OMISSIS & C. con sede Terni in OMISSIS con sede in Terni.

In particolare i soci dichiaravano che la società trasformata è proprietaria dei seguenti beni:

terreno sito in Terni - Voc. Sabbione, destinato all'esercizio dell'attività aziendale, distinto nel N.C.T. alla Partita 21580, F. 101 part. 70 ? di Ha 0.38.70.

N.B. NON SI RILEVA MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE da OMISSIS (sede in Terni) a Società OMISSIS DI OMISSISS.A.S. (sede in Terni).

VERIFICARE CHE LA SOCIETA' OMISSIS DI OMISSISS.A.S. (sede Terni) SI SIA FORMATA DALLA OMISSIS (sede Terni), PERCHÉ AD OGGI NON RISULTA TRASCritto NESSUN ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE.

SI PRECISA CHE LE DUE SOCIETÀ HANNO STESSO CODICE FISCALE: 00236340550.

Con formalità n. 3681 del 05/06/2000 (in riferimento della formalità n. 3477 del 09/06/83), Atto autenticato dal Not. Luciano Clericò in data 09/05/00 rep. 110820, MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE a favore OMISSIS (sede Terni) e contro DITTA OMISSIS DI OMISSIS OMISSIS & C. (sede Terni).

Bene oggetto del mutamento di denominazione:

1/1 della P.P. del terreno sito in Terni - Voc. Sabbione e distinto nel N.C.T. al F. 101 part. 78 di mq. 3870.

Si precisa che la presente nota è a rettifica della formalità di cui al quadro A in quanto nell'atto autenticato nelle firme dal Not. L. Clericò di Terni in data 10/05/83 rep. 11249 l'immobile veniva erroneamente indicato in atto con la particella 70 del F. 101 anziché con la particella 78 del F. 101.

OMISSIS DI OMISSISS.A.S. con sede in Terni proprietario dal 28/08/1989 al 14/03/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Fulvio Sbroli in data 28/08/1989 ai nn. 28195 di rep. trascritto a Terni in data 01/09/1989 ai nn. 5514 di reg. part. appezzamento di terreno in Terni - Loc. Sabbione, destinato a viabilità e zona produttiva, ma totalmente priva di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, della superficie complessiva di mq. 7500, censito nel N.C.T. al F. 101 part. 335.

La parte venditrice in particolare modo dichiara e garantisce il diritto di passaggio della parte acquirente sulla strada esistente in mappa.

Per il prezzo di £. 75.000.000, pagato.

OMISSIS OMISSIS e OMISSIS proprietario dal 18/03/1980 al 10/05/1983 in forza di denuncia di successione in morte di Omissis con atto in data 18/03/1980 ai nn. 2/606 trascritto a Terni in data 27/02/1993 ai nn. 1406 di reg. part. ½ della P.P. del terreno sito in Terni e distinto nel N.C.T. alla Partita 16021, F. 101 part. 78 di mq. 3870, per un valore di £. 48.375.000.

Successione eseguita d'ufficio per non aver aderito all'avviso notificato il 26/02/85.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. e successive varianti per lavori di NUOVA COSTRUZIONE PER

USO PRODUTTIVO IN VIA ALDO BARTOCCI intestata a OMISSIS. PERMESSO DI COSTRUIRE presentata in data 03/05/2006- n. prot. 75802 rilasciata in data 02/08/2006- n. prot. 237 l'agibilità è stata rilasciata in data 15/01/2009- n. prot. 7974

P.E. n. e successive varianti per lavori di REALIZZAZIONE COSTRUZIONE PER USO PRODUTTIVO IN VIA ALDO BARTOCCI intestata a OMISSIS. PERMESSO DI COSTRUIRE presentata in data 24/10/2007- n. prot. 186604 rilasciata in data 13/12/2007- n. prot. 535 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n.

Descrizione **ufficio** di cui al punto A

L'edificio è stato costruito nel 2006.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,73 m. al controsoffitto.

(Cfr allegato n.5)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008- Approvazione l'immobile è identificato nella zona D per l'industria, l'artigianato ed il commercio

Norme tecniche ed indici: 1. Le zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio sono destinate prevalentemente, per una quota non inferiore al 55% della superficie edificabile di ogni zona, all'insediamento di edifici ed attrezzature per la media e piccola industria, per l'artigianato, per il commercio all'ingrosso, per depositi su lotti non inferiori a 1000 mq.

2. Gli interventi si attuano di norma mediante strumento urbanistico preventivo esteso ad un intero nucleo (lottizzazione convenzionata); nel caso di intervento su lotti di completamento di nuclei parzialmente edificati, mediante intervento edilizio diretto. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Sup. lorda commerciale
ufficio	Sup. reale lorda	92,86	1,00	92,86
	Sup. reale lorda	92,86		92,86

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

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

Strutture verticali:

materiale: c.a. prefabbricato, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: piana, materiale: c.a. prefabbricato, condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e

	luci in vetro, protezione: inesistente, materiale protezione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle monocottura, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: pareti, materiale: intonaco e tinteggiatura, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: soffitti, materiale: controsoffitto in cartongesso, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: inesistente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA 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 quello 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, il Listino della Camera di Commercio di Terni, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.9). 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..

8.3. Valutazione corpi

A. ufficio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ufficio	92,86	€ 1.000,00	€ 102.146,00
- Valore corpo:			€ 92.860,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 92.860,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 92.860,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ufficio	92,86	€ 92.860,00	€ 92.860,00

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 13.929,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

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:

€ 78.931,00

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:

€ 78.931,00

**Beni in Terni (Terni) Via Aldo Bartocci
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio sito in Terni (Terni) Via Aldo Bartocci.

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso negozio, dislocata su due livelli, piano terra e piano soppalco, porzione di un fabbricato ad uso artigianale-industriale e commerciale, elevato di due piani fuori terra. L'immobile è costituito da ampio locale esposizione, due ripostigli, spogliatoio, antibagno e bagno al piano terra; locale esposizione ed ufficio al piano soppalco. I due livelli sono collegati da una scala interna, non di pertinenza dell'unità immobiliare in questione, per un probabile errore in fase di accatastamento. L'ingresso avviene comunque da detto vano scale comune ad altre unità immobiliari, catastalmente identificato al F. 101 part. 642 sub 35. E' annessa a quanto sopra una corte esterna di pertinenza, identificata come bene comune non censibile al F. 101 part. 642 sub 76, comune anche ai sub 52-53.

La porzione immobiliare è parte di un edificio ubicato nella zona periferica Ovest della città di Terni, denominata Sabbione. La località è caratterizzata da interventi costruttivi a carattere prettamente produttivo. Buoni risultano i collegamenti viari, anche grazie alle recente realizzazione dello snodo stradale per i mezzi provenienti da Sud e da Nord. posto al piano terra-soppalco sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **270,86**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis con sede in Terni-proprietà per 1/1 foglio 101 mappale 642 subalterno 92, categoria C/1, classe 10[^], composto da vani 280 mq., posto al piano T, - rendita: Euro 4.396,08.

Note: (Cfr allegato n. 6)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica mista artigianale-industriale-commerciale (normale) a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zonemiste artigianali/industriali limitrofe:

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,2).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

Servitu: distanza derivante da atto pubblico a favore di Omissis a firma di Notaio Carlo Filippetti in data 10/04/1995 ai nn. 23442 di

rep. trascritto a Terni in data 10/05/1995 ai nn. 3098 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 101 PART. 77-73

Servitu: distanza derivante da atto pubblico a favore di Omissis contro Omissis a firma di Notaio Paolo Cirilli in data 11/05/2005 ai nn. 21054 di rep. trascritto a Terni in data 31/05/2005 ai nn. 3990 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 101 PART. 73-73/2-73/3-73/4-73/5-77

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

Nessuna

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 atto pubblico a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A., contro OMISSIS**, a firma di Notaio Paolo Cirilli in data 16/04/2008 ai nn. 34193 di rep. iscritto a Terni in data 17/04/2008 ai nn. 879 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 550.000,00

importo capitale: Euro 275.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto notarile pubblico a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A., contro OMISSIS**, a firma di Notaio Paolo Cirilli in data 14/12/2009 ai nn. 39411 di rep. iscritto a Terni in data 15/12/2009 ai nn. 3125 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 184.000,00

importo capitale: Euro 92.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNICREDIT SPA, contro OMISSIS**, a firma di atto giudiziario del Tribunale di Terni in data 22/06/2011 ai nn. 987 di rep. iscritto a Terni in data 10/08/2011 ai nn. 1534 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 93.000,00

importo capitale: Euro 90.178,41

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di UNICREDIT SPA contro OMISSIS a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 09/10/2012 ai nn. 846 di rep. trascritto a Terni in data 24/10/2012 ai nn. 8115 di reg. part.

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di UNICREDIT SPA contro OMISSIS a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 03/07/2013 ai nn. 864 di rep. trascritto a Terni in data 02/08/2013 ai nn. 5645 di reg. part.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

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: Dalle ricerche esperite l'unità immobiliare è stata costruita in conformità a quanto riportato nella sezione relativa alle pratiche edilizie della presente relazione, ad eccezione di quanto specificato appresso.

In base alla procedimento SUAP per la sanatoria del piano soppalco relativo all'immobile identificato con il sub 92, il Comune di Terni ha emesso un'ingiunzione di pagamento per omesso versamento dei relativi diritti e sanzioni amministrative di un importo totale pari ad Euro 1.828,21. Inoltre, in riferimento a tale sanatoria, non risulta essere stato presentato il progetto strutturale del soppalco, necessario per il rilascio dei relativi nulla osta. Per cui, mancando la conformità della verifica strutturale di legge di detta zona, lo scrivente ritiene di dover valutare il costo dello smantellamento della porzione soppalcata, non essendo agli atti il relativo progetto strutturale. Si stima all'attualità un costo di circa Euro 6.000,00, per la demolizione di tale struttura.

Oneri totali: € 7.828,21

4.3.2. *Conformità catastale*: Una volta demolito il soppalco deve essere aggiornata la planimetria catastale. Costo stimato € 700,00.

Oneri totali: € 700,00.

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

Non è stato possibile accertare l'esistenza di un condominio regolarmente costituito.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito posto dall'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Terni per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato. Non appena ottenuta la relativa risposta si procederà ad integrare se del caso il presente elaborato peritale (Cfr allegato n.12)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS con sede in Terni proprietario dal 16/04/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Cirilli in data 16/04/2008 ai nn. 34192 di rep. trascritto a Terni in data 17/04/2008 ai nn. 2946 di reg. part.

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS (sede Terni) proprietario dal 15/03/2006 al 16/04/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Cirilli in data 15/03/2006 ai nn. 26233 di rep. trascritto a Terni in data 16/03/2006 ai nn. 2151 di reg. part. terreno distinto al F. 101 particella 642 di mq. 10870; terreno distinto al F. 101 particella 77 di mq. 4380.

E compreso il diritto per la parte acquirente in merito al terreno compravenduto alla lettera a) ai suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo di usufruire dell'acqua di irrigazione proveniente dal canaletto esistente come da atto a rogito Not. Carlo Moretti in data 11/01/70 rep. 23985, per Euro 2.287.500 oltre I.V.A. come per legge, pagato.

OMISSIS (sede Terni) proprietario dal 14/03/2006 al 15/03/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Cirilli in data 14/03/2006 ai nn. 26190 di rep. trascritto a Terni in data 15/03/2006 ai nn. 2119 di reg. part. I diritti di 1/1 del terreno in Terni distinto al F. 101 particella 77 di mq. 4380, per Euro 420.480 di cui Euro 276.000 pagato ed Euro

144.480 la parte acquirente si obbliga a versarli entro la data del 31/03/2006.

OMISSIS (sede Terni) proprietario dal 14/03/2006 al 15/03/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Cirilli in data 14/03/2006 ai nn. 26190 di rep. trascritto a Terni in data 15/03/2006 ai nn. 2118 di reg. part. terreno distinto al F. 101 particella 642 di mq. 10870 con il diritto per la parte acquirente in merito al terreno compravenduto, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, di usufruire dell'acqua di irrigazione proveniente dal canaletto esistente così come da atto a rogito Not. C. Moretti in data 11/01/80 rep. 23985, per Euro 1.043.520 oltre I.V.A. come per legge di cui Euro 684.984 pagato ed Euro 358.536 la parte acquirente si obbliga a versarli entro e non oltre il 31/03/2006.

Omissis proprietario dal 09/12/1980 al 14/03/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio L. Clericò in data 09/12/1980 ai nn. 2188 di rep. trascritto a Terni in data 31/12/1980 ai nn. 7843 di reg. part. appezzamento di terreno inserito nella zona industriale prevista dal P.R.G. del Comune di Terni e dichiarato dal Comune stesso come parte di zona depressa ai sensi della legge n. 614, avente una superficie di mq. 4380 in parte occupata da strada comunale, censito nel N.C.T. alla Partita 8799, F. 101 part. 77.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza dell'esistenza della servitù di metanodotto a favore della SNAM trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni al n. 5889/74.

Per il prezzo di £. 12.000.000, pagato.

Ai sensi e per gli effetti delle leggi n. 590/65 e 817/71 le parti, per quanto possa occorrere, dichiarano che relativamente all'immobile in contratto non esistono soggetti in grado di esercitare il diritto di prelazione.

N.B. Il Sig. OMISSIS dichiara di effettuare il presente acquisto con il ricavato dalla vendita di beni personali, che dunque quanto acquistato deve intendersi bene suo personale ai sensi dell'art. 179 lettera f del c.c. La Sig.ra OMISSIS preso atto della dichiarazione del coniuge ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 179 citato presta ogni più ampio consenso confermando la natura di bene personale di quanto acquistato dal Sig. OMISSIS

OMISSIS proprietario dal 23/06/1977 al 18/03/1980 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Luigi Mino Filippetti in data 23/06/1977 ai nn. 16416 di rep. trascritto a Terni in data 06/07/1977 ai nn. 3239 di reg. part. rata di terreno sita in Terni - Voc. Sabbione distinta nel N.C.T. alla Partita 16021, F. 101 part. 78 di are 38,70.

La rata di terreno compravenduta con il presente atto è destinata parte a zona industriale parte è interessata dal passaggio di una strada di P.R.G.

Per il prezzo di £. 5.000.000, pagato.

I venditori dichiarano e la parte acquirente ne prende atto, che la rata di terreno compravenduta con il presente atto non fa parte di una lottizzazione autorizzata.

OMISSIS proprietario dal 11/01/1980 al 28/09/1989 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Carlo Moretti in data 11/01/1980 ai nn. 23985 di rep. trascritto a Terni in data 22/01/1980 ai nn. 415 di reg. part. rata di terreno destinata dal Piano Regolatore di Terni a zona industriale pesanti, priva di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sita in Terni - al Voc. Sabbione, distinta nel N.C.T. al F. 101 part. 76/C/335 della

superficie di are 75,00.

Il venditore ha dichiarato e gli acquirenti ne hanno preso atto che le rate di terra compravendute come sopra non fanno parte di una lottizzazione autorizzata.

E stato compreso nella compravendita il diritto, per gli acquirenti, loro successori ed aventi causa, di usufruire dell'acqua di irrigazione provenienti dal canaletto insistente sulla residua proprietà del venditore.

Tale servitù di passaggio di acqua verrà esercitato lungo il confine sud della particella 76 di proprietà di Omissis e quindi lungo il confine sud della particella 334 venduta a Omissis fino a raggiungere la particella 335 venduta ad OMISSIS.

L'acquirente Sig. OMISSIS - al momento dell'acquisto - era coniugato in regime di comunione legale dei beni?

OMISSIS OMISSIS-OMISSIS, tra le altre consistenze proprietario dal 18/03/1980 al 10/05/1983 in forza di denuncia di successione in morte di Omissis con atto in data 18/03/1980 ai nn. 36/552 trascritto a Terni in data 04/12/1980 ai nn. 7295 di reg. part. per la quota di 1/2 - Terni - N.C.T. - Partita 16021 - Loc. Sabbione - F. 101 part. 78 - di are 38,70, per un valore di £. 3.500.000.

OMISSIS proprietario dal 10/05/1983 al 14/03/2006 in forza di regolarizzazione di società a firma di Notaio Luciano Clericò in data 10/05/1983 ai nn. 11249 di rep. trascritto a Terni in data 09/06/1983 ai nn. 3477 di reg. part. - Atto autenticato nelle firme dal Not. Luciano Clericò di Terni in data 10/05/83 rep. 11249, REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA, con il suddetto atto e con tutti i patti e condizioni in esso contenuti i Sig.ri OMISSIS - OMISSIS e OMISSIS OMISSIS convenivano di modificare la forma giuridica della Società DITTA OMISSIS DI OMISSIS OMISSIS & C. con sede Terni in OMISSIS con sede in Terni.

In particolare i soci dichiaravano che la società trasformata è proprietaria dei seguenti beni:

terreno sito in Terni - Voc. Sabbione, destinato all'esercizio dell'attività aziendale, distinto nel N.C.T. alla Partita 21580, F. 101 part. 70 ? di Ha 0.38.70.

N.B. NON SI RILEVA MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE da OMISSIS (sede in Terni) a Società OMISSIS DI OMISSISS.A.S. (sede in Terni).

VERIFICARE CHE LA SOCIETA OMISSIS DI OMISSISS.A.S. (sede Terni) SI SIA FORMATA DALLA OMISSIS (sede Terni), PERCHÉ AD OGGI NON RISULTA TRASCritto NESSUN ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE.

SI PRECISA CHE LE DUE SOCIETÀ HANNO STESSO CODICE FISCALE: 00236340550.

Con formalità n. 3681 del 05/06/2000 (in riferimento della formalità n. 3477 del 09/06/83), Atto autenticato dal Not. Luciano Clericò in data 09/05/00 rep. 110820, MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE a favore OMISSIS (sede Terni) e contro DITTA OMISSIS DI OMISSIS OMISSIS & C. (sede Terni).

Bene oggetto del mutamento di denominazione:

1/1 della P.P. del terreno sito in Terni - Voc. Sabbione e distinto nel N.C.T. al F. 101 part. 78 di mq. 3870.

Si precisa che la presente nota è a rettifica della formalità di cui al quadro

A in quanto nell'atto autenticato nelle firme dal Not. L. Clericò di Terni in data 10/05/83 rep. 11249 l'immobile veniva erroneamente indicato in atto con la particella 70 del F. 101 anziché con la particella 78 del F. 101.

OMISSIS DI OMISSISS.A.S. con sede in Terni proprietario dal 28/08/1989 al 14/03/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Fulvio Sbroli in data 28/08/1989 ai nn. 28195 di rep. trascritto a Terni in data 01/09/1989 ai nn. 5514 di reg. part. appezzamento di terreno in Terni - Loc. Sabbione, destinato a viabilità e zona produttiva, ma totalmente priva di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, della superficie complessiva di mq. 7500, censito nel N.C.T. al F. 101 part. 335.

La parte venditrice in particolare modo dichiara e garantisce il diritto di passaggio della parte acquirente sulla strada esistente in mappa.

Per il prezzo di £. 75.000.000, pagato.

OMISSIS OMISSIS e OMISSIS proprietario dal 18/03/1980 al 10/05/1983 in forza di denuncia di successione in morte di Omissis con atto in data 18/03/1980 ai nn. 2/606 trascritto a Terni in data 27/02/1993 ai nn. 1406 di reg. part. ½ della P.P. del terreno sito in Terni e distinto nel N.C.T. alla Partita 16021, F. 101 part. 78 di mq. 3870, per un valore di £. 48.375.000.

Successione eseguita d'ufficio per non aver aderito all'avviso notificato il 26/02/85.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. e successive varianti per lavori di NUOVA COSTRUZIONE PER USO PRODUTTIVO IN VIA ALDO BARTOCCI intestata a OMISSIS. PERMESSO DI COSTRUIRE presentata in data 03/05/2006- n. prot. 75802 rilasciata in data 02/08/2006- n. prot. 237 l'agibilità è stata rilasciata in data 15/01/2009- n. prot. 7974

P.E. n. e successive varianti per lavori di REALIZZAZIONE COSTRUZIONE PER USO PRODUTTIVO IN VIA ALDO BARTOCCI intestata a OMISSIS. PERMESSO DI COSTRUIRE presentata in data 24/10/2007- n. prot. 186604 rilasciata in data 13/12/2007- n. prot. 535 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n.

Descrizione **negozio** di cui al punto **A**

L'edificio è stato costruito nel 2006.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 6,00 m.-3,00 m. (soppalco).

(Cfr allegato n. 6)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008- Approvazione l'immobile è identificato nella zona D per l'industria, l'artigianato ed il commercio

Norme tecniche ed indici: 1. Le zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio sono destinate prevalentemente, per una quota non inferiore al 55% della superficie edificabile di ogni zona, all'insediamento di edifici ed attrezzature per la media e piccola industria, per l'artigianato, per il commercio all'ingrosso, per depositi su lotti non inferiori a 1000 mq.

2. Gli interventi si attuano di norma mediante strumento urbanistico preventivo esteso ad un intero nucleo (lottizzazione convenzionata); nel caso di intervento su lotti di completamento di nuclei parzialmente edificati, mediante intervento edilizio diretto. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Sup. lorda commerciale
negozio	Sup. reale lorda	270,86	1,00	270,86
	Sup. reale lorda	270,86		270,86

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. prefabbricato, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana, materiale: c.a. prefabbricato, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e luci in vetro, protezione: inesistente, materiale protezione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle monocottura, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: soffitti, materiale: controsoffitto in cartongesso, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: pareti, materiale: intonaco e tinteggiatura, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA 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 quello 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, il Listino della Camera di Commercio di Terni, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.9). 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..

8.3. Valutazione corpi

A. negozio

Stima sintetica comparativa parametrica
(semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
negozio	270,86	€ 1.000,00	€ 270.860,00
- Valore corpo:			€ 270.860,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 270.860,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 270.860,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	270,86	€ 270.860,00	€ 270.860,00

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

€ 40.629,00

garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.528,21

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:

€ 230.231,00

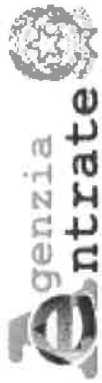
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 221.702,79

ALLEGATO 4

LOTTO 1





Ufficio Provinciale di Terni - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/08/2014 - Ora: 17.53.50

Segue

Visura n.: T142965 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/08/2014

Dati della richiesta Comune di **TERNI** (Codice: L117)
Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati Foglio: **65** Particella: **171** Sub.: **11**

INTESTATI

- 1
- 2
- 3
- 4

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	65	171	11	2		A/2	5	8,5 vani	Euro 460,94 L. 892.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo - VIA DEL SALICE n. 5 piano: 4-S1 interno: 11;											
Notifica - Partita 24048 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	65	171	11	2		A/2	5	8,5 vani	L. 2.422	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo - VIA DEL SALICE n. 5 piano: 4-S1 interno: 11;											
Notifica - Partita 24048 Mod.58											

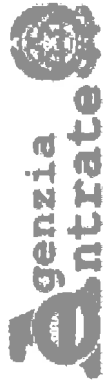
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N. DATI ANAGRAFICI

- 1
- 2
- 3
- 4

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI
 (8) Usufrutto per 1/2
 (8) Usufrutto per 1/2
 (1) Proprieta` per 1/2
 (1) Proprieta` per 1/2



Ufficio Provinciale di Termini - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/08/2014 - Ora: 17.53.51 Fine

Visura n.: T142965 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/08/2014

DATI DERIVANTI DA

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

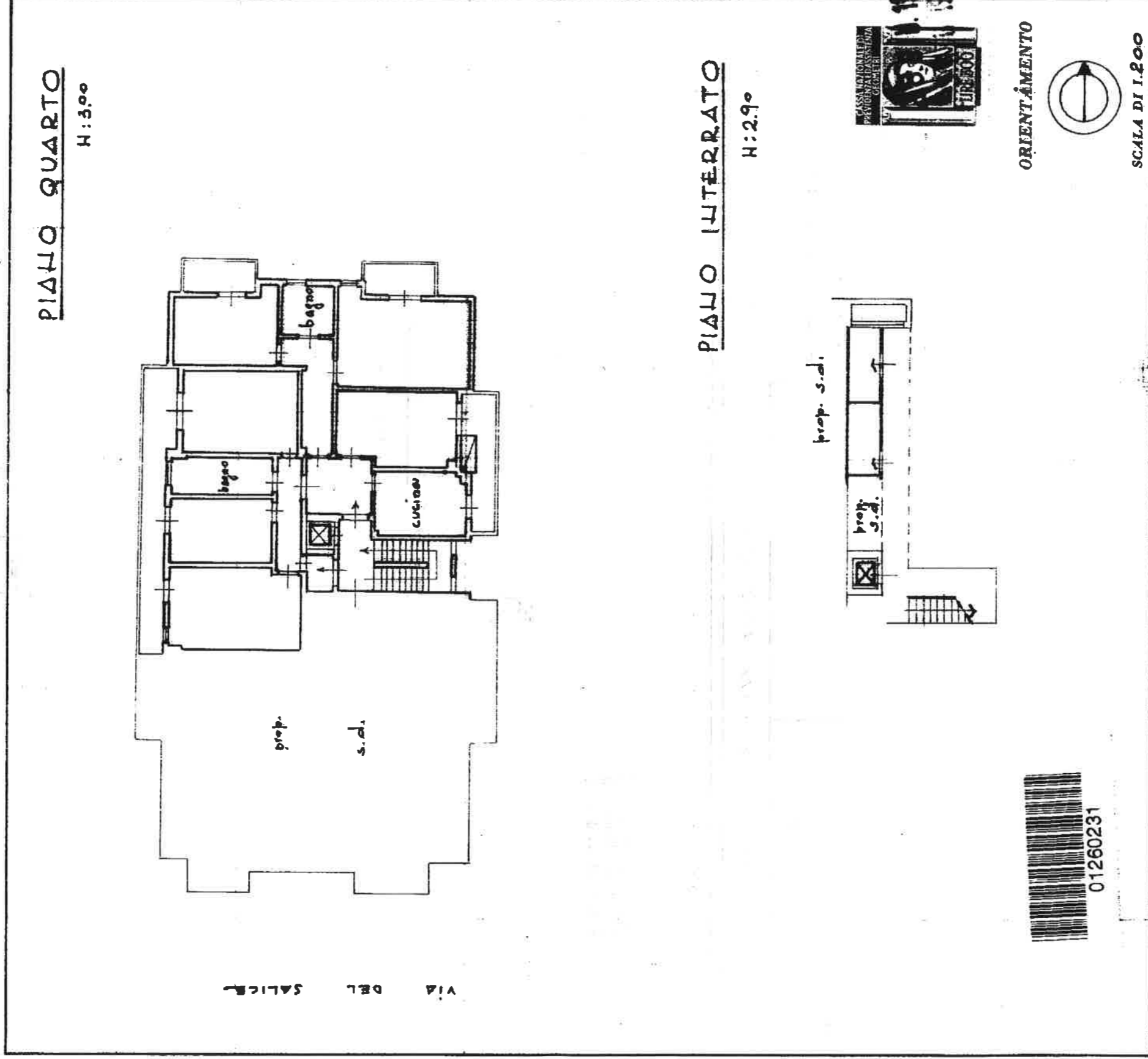
Lire
15

(N. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939 N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TERNI** *Vinc. Campitelli - via del Salice n.5*

Ditta **SOC. IMMOBILIARE "M.L.H. - con sede in Terni** int. no. 10-11

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TERNI**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal **Geom. Filiberto VICI**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

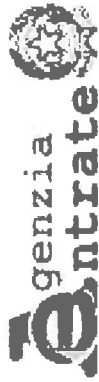
Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di **TERNI**

DATA

Firma:

ISTITUTO NAZIONALE DEL VITO



Ufficio Provinciale di Termi - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 25/08/2014 - Ora: 17.55.37 Segue

Visura n.: T143309 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/08/2014

Dati della richiesta Comune di TERNI (Codice: L117)

Provincia di TERNI

Catasto Fabbricati Foglio: 65 Particella: 171 Sub.: 23

INTESTATI

- 1
- 2
- 3
- 4

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		65	171	23	2		C/6	3	19 m ²	Euro 16,68 L. 32.300	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo Notifica											
VIA DEL SALICE piano: S1;											
Partita 24048 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		65	171	23	2		C/6	3	19 m ²	L. 108	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo Notifica											
, VIA DEL SALICE piano: S1;											
Partita 24048 Mod.58											

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

- N.
- 1
- 2
- 3
- 4
- * C

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/08/2014

DATI DERIVANTI DA

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

MODULARIO
F. Cat. S. T. 315



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

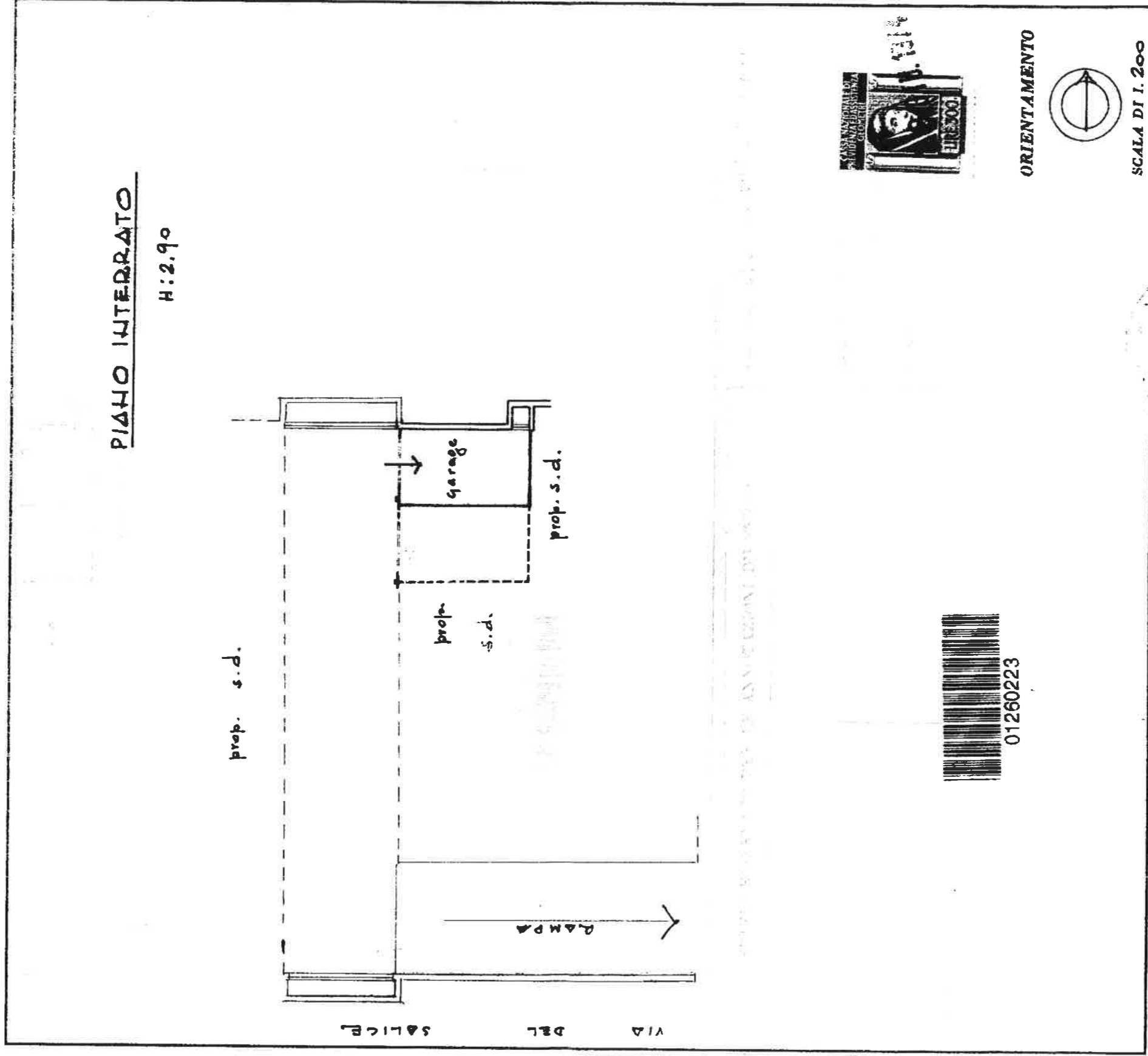
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

CR. DECRETO LEGGE N. 1161/1974, art. 10

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TERNI** Via S. Campitelli - via del Salice
 Ditta **SOC. IMMOBILIARE "M.L." con sede in Terni**
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Catastro di **TERNI**



01260223

ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

11/06/1974

Compilata dal **Geom. Filiberto VICI**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di **TERNI**

DATA

28/6/1974

Firma:

Vici Filiberto

ISTITUTO NUMERICO DELLO STATO

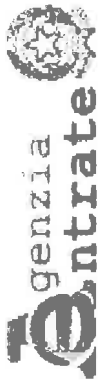
ALLEGATO 5

LOTTO 2



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

25-Ago-2014 17:59
Prot. n. 1143927/2014



Ufficio Provinciale di Terri - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/08/2014

Data: 25/08/2014 - Ora: 17.57.36 Segue

Visura n.: T143593 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di **TERNI** (Codice: L117)

Provincia di **TERNI**

Catasto Fabbricati

Foglio: **101** Particella: **642** Sub.: **53**

INTESTATO

1

Unità immobiliare dal 10/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			RENDITA	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria			Classe
1	Urbana	101	642	53	Zona Cens.	2	A/10	2	4 vani	Euro 816,00 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/06/2008 n. 2640 .1/2008 in atti dal 10/06/2008 (protocollo n. TR0077506) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo Annotazioni										
VIA ALDO BARTOCCI piano: 1; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/11/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			RENDITA	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria			Classe
1	Urbana	101	642	53	Zona Cens.	2	A/10	2	4 vani	Euro 816,00 VARIAZIONE del 29/11/2007 n. 6671 .1/2007 in atti dal 29/11/2007 (protocollo n. TR0193082) FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE
Indirizzo Annotazioni										
VIA ALDO BARTOCCI piano: 1; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 30/05/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/05/2011 Voltura n. 4065 .1/2011 in atti dal 02/08/2011 (protocollo n. TR0101216) Repertorio n. : 44174 Rogante: CIRILLI PAOLO Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 999 n: 4633 del 13/06/2011		
DATI DERIVANTI DA			

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/08/2014

Situazione degli intestati dal 16/04/2008

N.
1

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/04/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 2946 .1/2008 in atti dal 18/04/2008 Repertorio n. : 34192 Rogante: CIRILLI PAOLO Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Situazione degli intestati dal 29/11/2007

N.
1

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE del 29/11/2007 n. 6671.1/2007 in atti dal 29/11/2007 (protocollo n. TR0193082) Registrazione: FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 101 particella 642 subalterno 7
- foglio 101 particella 642 subalterno 8
- foglio 101 particella 642 subalterno 9
- foglio 101 particella 642 subalterno 10
- foglio 101 particella 642 subalterno 11
- foglio 101 particella 642 subalterno 12
- foglio 101 particella 642 subalterno 13
- foglio 101 particella 642 subalterno 14
- foglio 101 particella 642 subalterno 15
- foglio 101 particella 642 subalterno 16

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

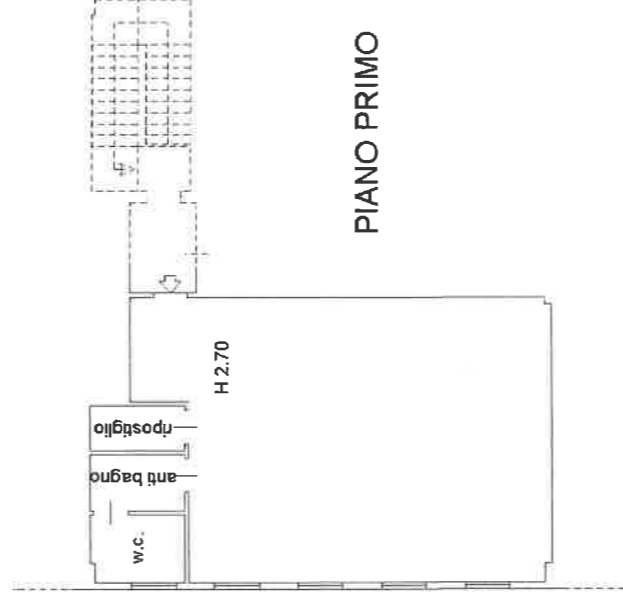
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0193082 del 29/11/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni
Via Aldo Bartocci civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 101
Particella: 642
Subalterno: 53

Compilata da:
Granati Sergio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 459

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO

10 metri

ALLEGATO 6

LOTTO 3



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/08/2014 - Ora: 17.58.13 Segue

Visura n.: T143706 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/08/2014

Dati della richiesta
Comune di **TERNI** (Codice: L117)
Provincia di **TERNI**
Catasto Fabbricati
Foglio: **101** Particella: **642** Sub.: **92**

INTESTATO

1

Unità immobiliare dal 27/09/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			RENTITA	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Classe		
1	Urbana	101	642	92	2		10	280 m ²	Euro 4.396,08 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2010 n. 7125 -1/2010 in atti dal 27/09/2010 (protocollo n. TR0122209) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo effettuata con prot. n. TR0122849/2010 del 28/09/10 VIA ALDO BARTOCCI n. 7/E piano: T;									
Notifica Annotazioni di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) Partita Mod.58									

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/01/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			RENTITA	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Classe		
1	Urbana	101	642	92	2		9	280 m ²	Euro 3.774,27 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/01/2010 n. 539 -1/2010 in atti dal 28/01/2010 (protocollo n. TR0013184) LABORATORIO -NEGOZIO
Indirizzo Annotazioni , VIA ALDO BARTOCCI n. 7/E piano: T; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)									

Situazione degli intestati dal 30/05/2011

N.
1

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/05/2011 Voltura n. 4065 -1/2011 in atti dal 02/08/2011 (protocollo n. TR0101210) Repertorio n. : 441/4 Rogante: CIRILLI PAOLO Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 999 n: 4633 del 13/06/2011

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/08/2014

Situazione degli intestati dal 28/01/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
1	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita				
1	Urbana	101	642	86	Cens. 2	Zona	C/3	4	258 m ²	Euro 679,55	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2008 n. 3190 .1/2008 in atti dal 15/07/2008 (protocollo n. TR0093451) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
1	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita				
1	Urbana	101	642	86	Cens. 2	Zona	C/3	4	258 m ²	Euro 679,55	DIVISIONE del 13/12/2007 n. 6937 .1/2007 in atti dal 13/12/2007 (protocollo n. TR0211164) DIVISIONE			

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
1	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita				
1	Urbana	101	642	86	Cens. 2	Zona	C/3	4	258 m ²	Euro 679,55	DIVISIONE del 13/12/2007 n. 6937 .1/2007 in atti dal 13/12/2007 (protocollo n. TR0211164) DIVISIONE			

Situazione degli intestati dal 16/04/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
1	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita				
1	Urbana	101	642	86	Cens. 2	Zona	C/3	4	258 m ²	Euro 679,55	DIVISIONE del 13/12/2007 n. 6937 .1/2007 in atti dal 13/12/2007 (protocollo n. TR0211164) DIVISIONE			

N.	DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
1	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita				
1	Urbana	101	642	86	Cens. 2	Zona	C/3	4	258 m ²	Euro 679,55	DIVISIONE del 13/12/2007 n. 6937 .1/2007 in atti dal 13/12/2007 (protocollo n. TR0211164) DIVISIONE			

Situazione degli intestati dal 16/04/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
1	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita				
1	Urbana	101	642	86	Cens. 2	Zona	C/3	4	258 m ²	Euro 679,55	DIVISIONE del 13/12/2007 n. 6937 .1/2007 in atti dal 13/12/2007 (protocollo n. TR0211164) DIVISIONE			

N.	DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
1	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita				
1	Urbana	101	642	86	Cens. 2	Zona	C/3	4	258 m ²	Euro 679,55	DIVISIONE del 13/12/2007 n. 6937 .1/2007 in atti dal 13/12/2007 (protocollo n. TR0211164) DIVISIONE			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/08/2014

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/11/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	101	642	42	Cens. 2	Zona 2	C/3	4	395 m ²	Euro 1.040,40	VARIAZIONE del 29/11/2007 n. 6671 .1/2007 in atti dal 29/11/2007 (protocollo n. TR0193082) FRAZ. . CON CAMBIO DI DESTINAZIONE
Indirizzo VIA ALDO BARTOCCI piano: T; Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 29/11/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 101 particella 642 subalterno 7
- foglio 101 particella 642 subalterno 8
- foglio 101 particella 642 subalterno 9
- foglio 101 particella 642 subalterno 10
- foglio 101 particella 642 subalterno 11
- foglio 101 particella 642 subalterno 12
- foglio 101 particella 642 subalterno 13
- foglio 101 particella 642 subalterno 14
- foglio 101 particella 642 subalterno 15
- foglio 101 particella 642 subalterno 16

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

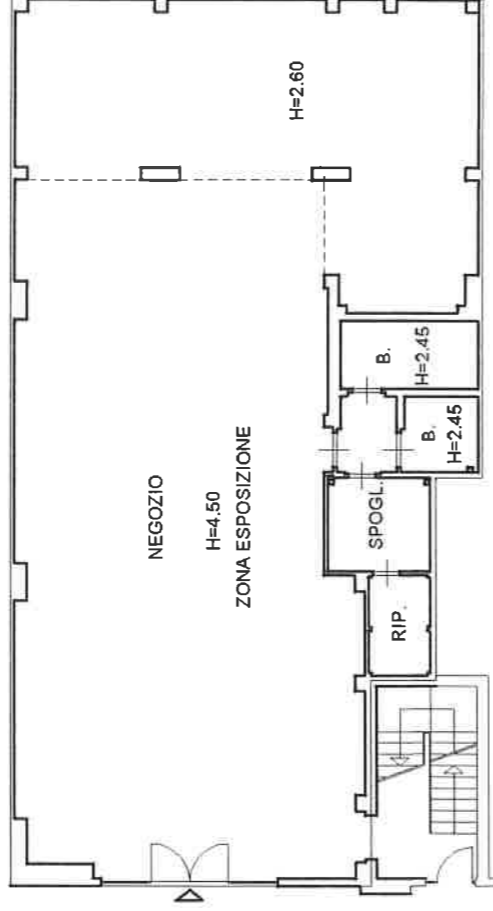
Visura telematica

**Agenzia del Territorio
CATASIO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

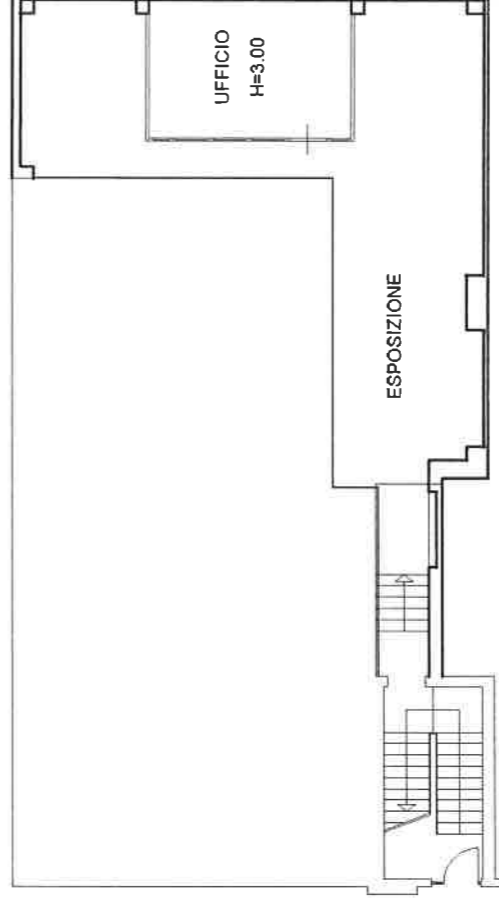
Dichiarazione protocollo n. TR0013184 del 28/01/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Via Aldo Bartocci civ. 7/E	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Laliscia Stefano
Sezione: Foglio: 101	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 642	Prov. Terni
Subalterno: 92	N. 1180

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



SOPPALCO



10 metri