Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **353/2014**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 25-11-2015

Giudice: **Dott. NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Tatiana Galanello**

RAPPORTO DI STIMA

Lotti 01 02 03 04

Esperto alla stima: **Arch. Luca Rosati**

Codice fiscale: RSTLCU78A11L117C

Partita IVA: 0138 9660554

Studio in: Vico Tempio del Sole 9 - 05100 Terni

Telefono: 0744-461550

Fax: 0744-424008

Email: lucarosati.tr@gmail.com

Pec: luca.rosati@archiworldpec.it

PREMESSA

Con riferimento alla nomina a C.T.U. avvenuta nell'udienza del 20/05/2015 dal Giudice Relatore del Tribunale di Terni, Dott. NATALIA GIUBILEI, di cui alla esecuzione immobiliare R.G. 353/2014 del Tribunale di Terni, promossa da *BPS,* contro **Omissis** *esecutato*, il sottoscritto Arch. Luca Rosati, con studio in Terni, Vico Tempio del Sole n. 9, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Terni al n. 466 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni, in data 20/05/2015 compariva davanti al Giudice Relatore e, dopo aver dichiarato di accettare l' incarico e prestato giuramento di rito veniva a conoscenza del quesito:

PROVVEDA, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile a verificare l'attuale valore degli immobili tenuto conto delle risultanze della eventuale perizia di parte.

Verificata tutta la documentazione in atti, la relazione legale datata 11 febbraio 2015 a firma del Dr. Carlo Filippetti, Notaio in Terni, ha successivamente svolto una serie di indagini presso l' Agenzia del Territorio di Terni e Spoleto (servizi di pubblicità immobiliare e catastale), l' Archivio Notarile di Terni, l' Archivio di Stato di Terni, gli Uffici del Comune di Penna in Teverina, per verificare l' esatta individuazione dei beni anche catastale e i legittimi proprietari della consistenza immobiliare pignorata a nome dell' esecutato **Omissis**.

Dall' atto di pignoramento (allegato A) si chiede che sia eseguito pignoramento immobiliare nei confronti di **Omissis** sui seguenti beni di sua proprietà:

1- Locale sito in Penna in Teverina Borgo Garibaldi distinto al NCEU di detto Comune al **Fg. 5 part. 269 sub 4**;

2- Abitazione di tipo civile sita in Penna in Teverina Borgo Garibaldi n. 28 distinta al NCEU di detto Comune al **Fg. 5 part. 269 sub 5**;

3- Ente Comune sito in Penna in Teverina Borgo Garibaldi distinto al NCEU di detto Comune al **Fg. 5 part. 269 sub 7**;

4- Ente Comune sito in Penna in Teverina Borgo Garibaldi n.5 distinto al NCEU di detto Comune al **Fg. 5 part. 269 sub 8**;

5- Abitazione di tipo civile sita in Penna in Teverina Borgo Garibaldi n. 30 distinta al NCEU di detto Comune al **Fg. 5 part. 269 sub 9**;

6- Terreno sito in Penna in Teverina distinto al NCT di detto Comune al **Fg. 5 part. 269**;

7- Locale sito in Penna in Teverina Borgo Garibaldi n.26 distinto al NCEU di detto Comune al **Fg. 5 part. 269 sub 10**;

8- Abitazione di tipo civile sita in Penna in Teverina Borgo Garibaldi distinta al NCEU di detto Comune al **Fg. 5 part. 277 e Fg. 5 part. 279 e 278 sub 3**;

9- Locale sito in Penna in Teverina Borgo Garibaldi n.26 distinto al NCEU di detto Comune al **Fg. 5 part. 283**;

10- Terreni siti in Penna in Teverina distinto al NCT di detto Comune al **Fg. 9 part. 160**;

Dalle ricerche effettuate presso l' Agenzia del Territorio si evince che la individuazione degli immobili siti in Penna in Teverina (TR) così come descritta nell' atto di pignoramento (allegato A) e nella relazione notarile (allegato B), scaturisca dall' elaborato planimetrico e le visure ad esso legate(allegato C1 e C2) con la dimostrazione grafica dei subalterni datata 25/02/2009; l' elaborato planimetrico (allegato C1 e C2) sopracitato non corrisponde alla mappa catastale (allegato D) generale né per quanto riguarda il sedime degli immobili né per quanto riguarda la numerazione delle particelle e dei subalterni; nell' elaborato planimetrico (allegato C1 e C2) viene assegnata impropriamente alla corte di pertinenza dei fabbricati la **part. 269 sub. 7, catastalmente individuata come bene comune non censibile in riferimento alla proprietà Omissis, mentre al NCT risulta essere ancora intestato a**i signori Bonafede Ghita, Bonafede Giuseppe, Bonafede Lina, Spogli Venturina (vedi visura storica part. 274_allegato E) censita al **Fg. 5 part. 274** come si evince dalla mappa catastale generale (allegato D).

Relativamente alla legittima proprietà della particella 269/7 e/o 274 ed anche delle unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 part.lle 277, 278 sub. 3, 279 e part. 283 il sottoscritto ritiene di dover esporre quanto segue:

il compendio immobiliare risulta ad oggi di proprietà dell' esecutato **Omissis** dal 24/05/2006 in forza di un atto di divisione *a rogito Notaio Filippo Clericò in data 24/05/2006 ai nn. 2808/1598 - trascritto a: Terni in data 08/06/2006 ai nn. 4646* (allegato I) nel quale si citano i precedenti atti di compravendita e

precisamente quello riguardante gli immobili oggetto del pignoramento a *rogito Notaio Angelo Alcini in data 30/05/1961 ai nn. 12856 - trascritto a: Spoleto in data 22/12/1961 ai nn. 5086 e 5087* (allegato L) e il terreno *(*Fg. 9 part. 160_allegato F) a *rogito: Notaio Angelo Alcini in data 23/09/1963 ai nn. 16062 - trascritto a: Terni in data 11/10/1963 ai nn. 116 e 56).* Nel citato **atto del 1961** che riguarda gli immobili e relative pertinenze i signori Bonafede Ghita, Spogli Venturina, Bonafede Giuseppe e Lina (attuali intestatari della particella 274) vendevano ai genitori dell' esecutato **Omissis** gli immobili distinti al catasto urbano alla partita 773 e 774, in mappa con il numero 444/1 e 444/2 oggi distinti al NCEU del Comune di Penna in Teverina al **Fg. 5 part. 269** e delle relative pertinenze oggi corrispondente alla particella 274/p Fg. 5 del NCT del Comune di Penna in Teverina (vedi allegato O)**;** come si vede dal disegno di cui all' allegato O nel 1900_data della mappa del cessato catasto_la soppressa **particella 1568** attualmente è parte della particella 274 e sedime dell' abitazione oggi distinta al NCEU di detto Comune al **Fg. 5 part. 277, 279, 278 sub 3;** non risulta compresa invece la attuale **particella 283 al Fg. 5** del NCEU di detto Comune.

Da quanto sopra si conclude che l' esecutato **Omissis** non ha mai acquistato le particelle 269 sub.7/parte e/o 274/parte ed anche la 277, 278 sub. 3, 279 e part. 283.

Non potendo quindi dimostrare la titolarietà delle suddette particelle il sottoscritto le escluderà dal presente rapporto di stima, ipotizzando un frazionamento catastale_*a cura della procedura*_del compendio pignorato del quale si prenderanno in considerazione esclusivamente i beni che risultano di legittima proprietà dell' esecutato (vedi allegato Q e R) e precisamente:

1- Locale sito in Penna in Teverina Borgo Garibaldi distinto al NCEU di detto Comune al **Fg. 5 part. 269 sub 4**;

2- Abitazione di tipo civile sita in Penna in Teverina Borgo Garibaldi n. 28 distinta al NCEU di detto Comune al **Fg. 5 part. 269 sub 5**;

3- Parte della pertinenza distinta al NCEU di detto Comune come Ente comune al **Fg. 5 part. 269 sub 7** che risulta altresì distinta al NCT di detto Comune al **Fg. 5 part. 274**

4- Ente Comune sito in Penna in Teverina Borgo Garibaldi n.5 distinto al NCEU di detto Comune al **Fg. 5 part. 269 sub 8**;

5- Abitazione di tipo civile sita in Penna in Teverina Borgo Garibaldi n. 30 distinta al NCEU di detto

Comune al **Fg. 5 part. 269 sub 9**;

6- Terreno sito in Penna in Teverina distinto al NCT di detto Comune al **Fg. 5 part. 269** che non è altro che il sedime del fabbricato di cui al Fg. 5 part. 269 così come indicato nell' attuale mappa catastale non aggiornata allo stato attuale.

7- Locale sito in Penna in Teverina Borgo Garibaldi n.26 distinto al NCEU di detto Comune al **Fg. 5 part. 269 sub 10**;

10- Terreni siti in Penna in Teverina distinto al NCT di detto Comune al **Fg. 9 part. 160**;

Dal rilievo dello stato di fatto dell' intero compendio pignorato si evince che l' attuale mappa catastale non è aggiornata allo stato attuale per quanto riguarda l' ingombro dei fabbricati (vedi allegato P e Q); in particolare il fabbricato distinto al NCEU del Comune di Penna in Teverina al **Fg. 5 part. 269** risulta ricadere in parte sul sedime della particella 160 distinto al NCT del Comune di Penna in Teverina al fg. 9; sulla particella 160 risulta anche un *camino/forno* non accatastato e non regolare dal punto di vista edilizio e urbanistico; dalla sovrapposizione fatta risulta anche che i manufatti denominati *portico e piscina* ricadono in parte nella legittima proprietà e in parte nella 274/p non di legittima proprietà.

Visti i rilievi sopraesposti si ritiene che per poter attuare il frazionamento necessario alla vendibilità dei beni di legittima proprietà dell' esecutato debbano essere presentate agli enti preposti le seguenti istanze con i relativi costi da dividere egualmente tra i lotti di vendita successivamente ipotizzati:

a) FRAZIONAMENTO *(Agenzia del Territorio della Provincia di Terni)* relativo alla particella 274: *euro 1.500,00 + 172,00 (spese)*

b) TIPO MAPPALE E FRAZIONAMENTO *(Agenzia del Territorio della Provincia di Terni)* relativo alla fusione della particella ex 160 con la part. 269 sub 7: *euro 800,00 + 237,00 (spese)*

c) DOCFA per ACCATASTAMENTO + ELABORATO PLANIMETRICO *(Agenzia del Territorio della Provincia di Terni)* relativo rispettivamente all' accatastamento del lastrico solare rilevato in copertura (denominato part. 269 sub 11) e alla dimostrazione grafica dei subalterni: *euro 400,00 + 50,00 (spese)*

d) Regolarizzazione *(Atto Notarile) delle servitù delle singole unità immobiliari* sulla pertinenza comune (part. 269/7)

e) VARIAZIONE TOPONOMASTICA *(Agenzia del Territorio della Provincia di Terni)* degli appartamenti distinti al NCEU del Comune di Penna in Teverina al Fg. 5 part. 269 sub. 5 e 10 visto che l' ingresso alla proprietà dovrà avvenire da Via della Vite e non più da Via Borgo Garibaldi 30

f) SCIA *(Comune di Penna in Teverina)* relativo alla demolizione del forno/camino e della piscina; smontaggio e rimozione del portico; realizzazione della recinzione di confine: *euro 2.500,00 (pratica edilizia) + euro 6.292,56 (spese per le opere edili secondo prezziario regione Umbria 2014) cosi divise:*

- demolizione forno (2.3.10.1) 15,80€/mc x 14mc= 226,00€

- demolizione piscina (2.3.40.1) 86€/mc x 40mc= 3.440,00€

- reinterro piscina (2.2.10.2) 6,50€/mc x 100mc= 650,00€

- smontaggio portico (2.3.140) 27,60€/mq x 30,6mc= 844,56€

- recinzione (20.1.260.2) 28,20€/ml x 40mc= 1.128,00€

TOTALE SPESE per frazionamento con opere: 5.659,00 (spese tecniche) + 6.292,56 (opere edili) = € 11.951,56 (arrotondato: € 12.000,00_diconsi: euro dodicimila/00)

A seguito delle opere previste e al Frazionamento catastale ipotizzato il compendio immobiliare si presenterebbe come un fabbricato unico caratterizzato da 3 piani fuori terra, un corpo scala per i collegamenti verticali e l' accesso ai piani primo, secondo e copertura, un lastrico solare ed una corte comune di pertinenza; il fabbricato risulta composto da un negozio e uno studio privato con accesso separato a piano terra su Via Borgo Garibaldi rispettivamente al civico 28 e 26 e da due appartamenti, rispettivamente al piano primo e secondo con ingresso tramite il corpo scala comune da Via della Vite in corrispondenza del parcheggio pubblico corrispondente alla part. 513 distinta al al NCEU del Comune di Penna in Teverina al Fg. 9.
Il compendio così ipotizzato, censito al NCEU del Comune di Penna in Teverina al Fg. 5 part. 269 determinerebbe la seguente divisione in subalterni (allegato S):

- **Fg. 5 part. 269 sub 4_**Categoria C1, Classe 3, consistenza mq 38, R.C. Euro 296,34

- **Fg. 5 part. 269 sub 5_**Categoria A2, Classe 2, consistenza vani 7, R.C. Euro 310,91

- **Fg. 5 part. 269 sub 9_**Categoria A2, Classe 3, consistenza vani 6,5, R.C. Euro 335,70

- **Fg. 5 part. 269 sub 10_**Categoria A10, Classe U, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 852,15

- ***Fg. 5 part. 269 sub 7_*** *BENE COMUNE non censibile ai sub. 4-5-9-10*

- ***Fg. 5 part. 269 sub 8_*** *BENE COMUNE non censibile ai sub. 4-5-9-10*

- ***Fg. 5 part. 269 sub 11_*** *BENE COMUNE non censibile ai sub. 4-5-9-10*

Viste le valutazioni sin qui esposte, i beni appartenenti al compendio immobiliare frazionato risulterebbero divisibili e pertanto si ipotizzano i seguenti 4 lotti di vendita:

Lotto 01 – Locale commerciale censito al NCEU del Comune di Penna in Teverina al **Fg. 5 part. 269 sub 4**

Lotto 02 – Studio privato censito al NCEU del Comune di Penna in Teverina al **Fg. 5 part. 269 sub 10**

Lotto 03 – Abitazione censito al NCEU del Comune di Penna in Teverina al **Fg. 5 part. 269 sub 5**

Lotto 04 – Abitazione censito al NCEU del Comune di Penna in Teverina al **Fg. 5 part. 269 sub 9**

Per quanto riguarda i beni comuni non censibili (Fg. 5 part. 269 sub 7-8-11) riferiti ai subalterni 4-5-9-10 non vengono presi in considerazione nella divisione in lotti del compendio ma verrà comunque valutato e ricompreso nel valore dei singoli lotti il loro valore economico. Viste poi le spese relative al frazionamento con opere stimate 12.000,00 euro, le stesse verranno suddivise equamente tra i 4 lotti ipotizzati e quindi 3.000,00 euro per ciascun lotto.

Terni, lì

01-10-2015

Il CTU

Arch. Luca Rosati

ALLEGATI:

- All. A_atto di pignoramento
- All. B_relazione notarile
- All. C1 e C2_elaborato planimetrico
- All. D_mappa catastale
- All. E_visura storica part. 274, visura per soggetto, elenco subalterni assegnati
- All. F_visura storica part. 160 e CDU
- All. G_visure storiche e planimetrie part. 277, 278 sub.3, 279 e 283
- All. H_visura storica part. 269 sub 7 e 8
- All. I_atto Clericò_REP 2808 del 2005
- All. L_atto Alcini_REP 12856 del 1961
- All. M_mappe cessato catasto
- All. N_mappa catastale di impianto
- All. O_ elaborato tecnico - mappa cessato catasto e sovrapposizione
- All. P_elaborato tecnico - sovrapposizione planimetria stato di fatto/mappa catastale
- All. Q_elaborato tecnico - planimetria stato di fatto
- All. R_elaborato tecnico - planimetria con simulazione di frazionamento
- All. S_elaborato tecnico – elab planimetrico – ipotesi di dimostrazione grafica dei subalterni
- All. T_documentazione fotografica generale

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Lotto: 01

Corpo: A
Categoria: Negozi, botteghe [C1]
Dati Catastali: Omissis, **foglio 5, particella 269, subalterno 4**, indirizzo Borgo Giuseppe Garibaldi n. 26, piano terra, sezione censuaria Penna in Teverina, categoria C/1, classe 3, consistenza 38 mq, rendita € Euro 296,34

Lotto: 02

Corpo: A
Categoria: Uffici e studi privati [A10]
Dati Catastali: Omissis, **foglio 5, particella 269, subalterno 10**, indirizzo Borgo Giuseppe Garibaldi n. 28, piano terra, sezione censuaria Penna in Teverina, categoria A/10, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita € Euro 852,15

Lotto: 03

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: Omissis, **foglio 5, particella 269, subalterno 5**, indirizzo Borgo Giuseppe Garibaldi n. 30, piano primo, sezione censuaria Penna in Teverina, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € Euro 310,91

Lotto: 04

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: Omissis , **foglio 5, particella 269, subalterno 9**, indirizzo Borgo Giuseppe Garibaldi n. 30, piano primo, sezione censuaria Penna in Teverina, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € Euro 335,70

2. Possesso

Lotto: 01
Corpo: A
Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 02
Corpo: A
Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 03
Corpo: A
Possesso: Libero

Lotto: 04
Corpo: A
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lotto: 01
Corpo: A
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 02
Corpo: A
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 03
Corpo: A
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 04
Corpo: A
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Lotto: 01
Corpo: A
Creditori Iscritti: EQUITALIA CENTRO S.P.A., BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA

Lotto: 02
Corpo: A
Creditori Iscritti: EQUITALIA CENTRO S.P.A., BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA

Lotto: 03
Corpo: A
Creditori Iscritti: EQUITALIA CENTRO S.P.A., BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA

Lotto: 04

Corpo: A
Creditori Iscritti: EQUITALIA CENTRO S.P.A., BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA

5. Comproprietari

Lotti: 01
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Lotti: 02
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Lotti: 03
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Lotti: 04
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Lotto: 01
Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 02
Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 03
Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 04
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Borgo Giuseppe Garibaldi - Penna In Teverina (Terni) - 05028

Lotto: 01
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 02
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 03
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 04
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo a base d' asta dei lotti

Lotto: 01

Locale commerciale censito al NCEU del Comune di Penna in Teverina al

Fg. 5 part. 269 sub 4

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 38.905,00**

Lotto: 02

Studio privato censito al NCEU del Comune di Penna in Teverina al

Fg. 5 part. 269 sub 10

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 54.566,25**

Lotto: 03

Abitazione censito al NCEU del Comune di Penna in Teverina al

Fg. 5 part. 269 sub 5

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 100.673,80**

Lotto: 04

Abitazione censito al NCEU del Comune di Penna in Teverina al

Fg. 5 part. 269 sub 9

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 100.844,50**

Beni in **Penna In Teverina (Terni)**

Borgo Giuseppe Garibaldi / Via della Vite

Lotto: 01

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

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

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Penna In Teverina (Terni) CAP: 05028, Borgo Giuseppe Garibaldi n. 28

Quota e tipologia del diritto
100/100 di **Omissis- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **Omissis**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: **Omissis**, foglio 5, particella 269, subalterno 4, indirizzo Borgo Giuseppe Garibaldi n. 28, piano terra, sezione censuaria Penna in Teverina, categoria C/1, classe 3, consistenza 38 mq, rendita € Euro 296,34
Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Attrazioni paesaggistiche: Non specificate
Attrazioni storiche: Non specificate
Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Orte 13,3 km
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da UFFICIO POSTALE di Penna in Teverina (Poste Italiane S.p.a.), con contratto di locazione stipulato in data 06/02/2014 per l'importo di euro 3.600,00 annue con cadenza trimestrale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Terni il 21/03/2014 ai nn.118 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/10/2019
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Note: Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso al locatore tramite lettera raccomandata AR da inviare almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:
- Ipoteca convenzionale attiva a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.a. contro **Omissis** - Importo ipoteca: € 4.600.000,00 - Importo capitale: € 2.300.000,00
Rogito: D' Alessandro Luciano in data 27/05/2009 ai nn. 81664/38940 - iscritto/trascritto a Terni in data 01/06/2009 ai nn. 1082
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a. contro **Omissis** - Importo ipoteca: € 310.000,00 - Importo capitale: € 279.531,25
Rogito: Tribunale di Roma in data 30/09/2013 ai nn. 52594/2013 - iscritto/trascritto a Terni in data 15/01/2014 ai nn. 24
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco di Brescia S. Paolo C.A.B. S.p.a. contro **Omissis** - Importo ipoteca: € 380.000,00 - Importo capitale: € 360.356,16
Rogito: Tribunale di Terni in data 04/09/2013 ai nn. 2515/2013 - iscritto/trascritto a Terni in data 19/05/2014 ai nn. 404
- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro **Omissis** - Importo ipoteca: € 380.000,00 - Importo capitale: € 360.356,16
Rogito: EQUITALIA CENTRO S.P.A. in data 11/02/2015 ai nn. 503/10915 - iscritto/trascritto a Terni in data 18/02/2015 ai nn. 196

4.2.2 Pignoramenti:
- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro **Omissis** - Rogito: Uficiale Giudiziario in data 12/12/2014 ai nn. 3748 iscritto/trascritto a Tribunale di Terni in data 27/01/2015 ai nn. 477

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

4.3 Misure Penali
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non Specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato
Indice presunto di prestazione energetica: G
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato
Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** Notaio Angelo Alcini in data 30/05/1961 ai nn. /12856 - trascritto a: Spoleto in data 22/12/1961 ai nn. 5086 e 5087

Titolare/Proprietario: Omissis dal **24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di divisione **A rogito:** Notaio Filippo Clericò in data 24/05/2006 ai nn. /2808/1598 - trascritto a: Terni in data 08/06/2006 ai nn. 4646

Titolare/Proprietario: Omissis dal **24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di donazione **A rogito:** Notaio Filippo Clericò in data 24/05/2006 ai nn. /2808/1598 - trascritto a: Terni in data 08/06/2006 ai nn. 4644

Titolare/Proprietario: Omissis dal **24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto per causa di morte - certificato di denunciata successione **A rogito:** UFFICIO DEL REGISTRO in data 25/05/2006 ai nn. /46/977 - trascritto a: Terni in data 07/10/2006 ai nn. 8171

Titolare/Proprietario: Omissis dal **24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità **A rogito:** CASADEI LAURETTA in data 03/07/2008 ai nn. /27128/11726 - trascritto a: Terni in data 15/07/2008 ai nn. 5235

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: 597/67
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: demolizione, ricostruzione e ampliamento
Presentazione in data 11/03/1967 al n. di prot. 597
Rilascio in data 13/03/1967 al n. di prot. 597

Abitabilità/agibilità in data 18/07/1968

7.1 ***Conformità edilizia:***

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Nel piano regolatore generale parte strutturale approvato con atto di CC n. 25 del 01.10.2001, nel P.R.G. parte operativa approvato con atto di CC n. 26 del 01.10.2001 e variante al P.R.G. parte operativa approvata con atto di CC n. 13 del 28.03.2003 come da art. 24/a delle NTA dello stesso P.R.G. è identificato nella Zona di completamento B1.
Sono le zone residenziali parzialmente edificate o in corso di saturazione. E' ammesso l' intervento diretto con il rilascio della concessione per la costruzione di edifici ad uso di civile abitazione e relativi servizi nei singoli lotti a completamento delle zone parzialmente edificate, subordinatamente alla osservanza del 5° comma dell' art. 10 della L. 6/8/1967 n. 765.
a - Aree residenziali di completamento B1-B3.
Sono le zone di maggiore densità. In tali zone la normativa è la seguente:
- Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, servizi di quartiere, botteghe artigiane, magazzini, autorimesse.
- Densità edilizia: per la trasformazione di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione o costruzione di nuovi edifici, attraverso l' intervento diretto, la densità fondiaria massima ammessa è di 3,0 mc/mq.
- Qualora l' amministrazione lo ritenga necessario, l' intervento può essere attuato attraverso l' individuazione di comparti edificatori e mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o mista.
- Altezza massima degli edifici: l' altezza massima degli edifici è stabilita in mt 9,00.
- Distanza tra fabbricati: per operazioni di ristrutturazione, le distanze tra gli edifici, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti qualora la distanza sia inferiore a mt 10.
Per le nuove costruzioni è prevista la distanza minima di mt 10 tra le pareti di edifici antistanti e di mt 5,00 dai confini.
- Nel caso di intervento indiretto le distanze minime sopra stabilite possono essere ridotte.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Il locale commerciale è posto a piano terra, con accesso da Via Borgo Garibaldi al civico 28 e affacci su corte di pertinenza comune; appartiene ad un elegante fabbricato di tre piani fuori terra risalente al 1967, anno in cui è stato edificato; la struttura del fabbricato è in muratura portante e C.A., esternamente intonacato con marcapiano, zoccolo e cornici delle finestre in peperino grigio; il tetto è a falde con struttura composta da travetti prefabbricati in cemento, tavelle in laterizio e coppi tradizionali in copertura, oltre ad un lastrico solare piano rivestito di guaina bituminosa e al corpo scala con copertura piana rivestita in grès porcellanato. Ad oggi il locale commerciale in oggetto censito al NCEU del Comune di Penna in Teverina al Fg. 5 part. 269 sub 4, composto da 2 vani e servizio igienico, è occupato con regolare contratto di affitto dall' UFFICIO POSTALE di Penna in Teverina (Poste Italiane S.p.a.); presenta quindi un ingresso con porta a vetri e serranda retrattile in ferro da cui si accede al vano principale diviso in sala di attesa e sportello al pubblico con il retro ad uso del personale; dal vano principale si accede poi al secondo vano adibito ad ufficio del personale e archivio; per finire il bagno con affaccio sul retro dell' edificio con antibagno adibito anche a ripostiglio. Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale alle varie pareti le tinteggiature di colore bianco; per quanto riguarda infissi e le altre finiture interne, il locale è caratterizzato da un pavimento in marmo per il vano principale e rivestimento alle pareti per un' altezza di c.a. 1m in marmo per la sola sala di attesa; pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in gres porcellanato, sanitari in vetrochina, sportello al pubblico e porta di accesso ai locali retrostanti in ferro, legno e vetro, le altre porte interne sono in legno laccato e vetro; gli infissi delle finestre sono in legno con scuri interni e inferriate fisse all' esterno; impianto elettrico con canaline e scatole esterne secondo normativa vigente al momento della loro realizzazione; impianto idrico e impianto termico e di raffrescamento con pompa di calore e split interni, anche questi secondo normativa vigente al momento della loro realizzazione. Per quanto riguarda le utenze, il locale è dotato di impianto telefonico, allaccio luce, gas e acqua e scarico in pubblica fognatura.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di **Omissis- Piena proprietà**
Omissis

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **58**
è posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28 di interno , ha un'altezza interna di circa: 290cm
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni Generali dell'immobile: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto riguarda il calcolo della superficie degli immobili è stata considerata la loro superficie commerciale in base alla norma UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/98 Allegato c ossia la superficie che rappresenta la somma: a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo, delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ingresso/attesa	superf. esterna lorda	17,00	1,00	17,00
ufficio/sportello al pubblico	superf. esterna lorda	22,00	1,00	22,00
ufficio personale	superf. esterna lorda	11,00	1,00	11,00
antibagno/ripostiglio	superf. esterna lorda	3,00	1,00	3,00
bagno	superf. esterna lorda	5,00	1,00	5,00
		58,00		**58,0**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima dei beni in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò la presente perizia trova soluzione nella forma sintetico-comparativa propria del criterio di stima a "Valore di Mercato" attraverso un indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili e/o terreni simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili e/o terreni del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso l' Agenzia del Territorio di Terni, presso la camera di commercio industria artigianato e agricoltura di terni e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari),

nonchè avvalendosi della buona conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, ha individuato una idonea scala delle quotazioni di mercato applicabili ad immobili e/o terreni analoghi a quelli oggetto di stima.

Si ritiene quindi di dover attribuire il valore agli immobili in argomento, in funzione della Superficie Commerciale, attribuendo alla stessa una quotazione unitaria ottenuta dalla media dei valori riportati dalle fonti già citate e da relative aggiunte detrazioni stabilite dallo scrivente; in particolare si è adottato un **valore unitario pari ad € 850,00**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Penna in Teverina, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Marcato immobiliare (O.M.I.) dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Terni riferiti ai semestri 2014/2; Listino Immobiliare della camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Terni riferiti al I° Trimestre 2015; Osservatorio Immobiliare della camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Viterbo riferiti al II° Trimestre 2014; Agenzie immobiliari di Penna in Teverina

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ingresso/attesa	17,00	€ 850,00	€ 14.450,00
ufficio/sportello al pubblico	22,00	€ 850,00	€ 18.700,00
ufficio personale	11,00	€ 850,00	€ 9.350,00
antibagno/ripostiglio	3,00	€ 850,00	€ 2.550,00
bagno	5,00	€ 850,00	€ 4.250,00

Valore corpo	€ 49.300,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 49.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 49.300,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Negozi, botteghe [C1]	58,00	€ 49.300,00	**€ 49.300,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	**€ 7.395,00**
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Frazionamento con opere

€ 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **38.905,00**

Lotto: 02

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in Penna In Teverina (Terni) CAP: 05028, Borgo Giuseppe Garibaldi n. 26

Quota e tipologia del diritto
100/100 di **Omissis- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **Omissis**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: **Omissis**, foglio 5, particella 269, subalterno 10, indirizzo Borgo Giuseppe Garibaldi n. 28, piano terra, sezione censuaria Penna in Teverina, categoria A/10, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita € Euro 852,15
Derivante da: Variazione nel classamento del 04-02-2013 n. 1635.1/2013 in atti dal 04-02-2013 (protocollo n. TR0009263) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Attrazioni paesaggistiche: Non specificate
Attrazioni storiche: Non specificate
Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Orte 13,3 km
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da FE. BA. DENTAL S.N.C. di Ferrato Paolo, Baccani Paolo e Roberto, con contratto di locazione stipulato in data 30/11/2011 per l'importo di euro 6.000,00 annue con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Terni il 13/12/2011 ai nn.7051 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/11/2017
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Note: Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso al locatore tramite lettera raccomandata AR da inviare almeno 12 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale attiva a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.a. contro **Omissis** - Importo ipoteca: € 4.600.000,00 - Importo capitale: € 2.300.000,00 Rogito: D' Alessandro Luciano in data 27/05/2009 ai nn. 481664/38940 - iscritto/trascritto a Terni in data 01/06/2009 ai nn. 1082
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a. contro **Omissis** - Importo ipoteca: € 310.000,00 - Importo capitale: € 279.531,25 Rogito: Tribunale di Roma in data 30/09/2013 ai nn. 52594/2013 - iscritto/trascritto a Terni in data 15/01/2014 ai nn. 24
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco di Brescia S. Paolo C.A.B. S.p.a. contro **Omissis** - Importo ipoteca: € 380.000,00 - Importo capitale: € 360.356,16 Rogito: Tribunale di Terni in data 04/09/2013 ai nn. 2515/2013 - iscritto/trascritto a Terni in data 19/05/2014 ai nn. 404
- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro R **Omissis** - Importo ipoteca: € 380.000,00 - Importo capitale: € 360.356,16 Rogito: EQUITALIA CENTRO S.P.A. in data 11/02/2015 ai nn. 503/10915 - iscritto/trascritto a Terni in data 18/02/2015 ai nn. 196

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro **Omissis** - Rogito: Uficiale Giudiziario in data 12/12/2014 ai nn. 3748 iscritto/trascritto a Tribunale di Terni in data 27/01/2015 ai nn. 477

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non Specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato
Indice presunto di prestazione energetica: G
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato
Avvertenze ulteriori: Non Specificate

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **(ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** Notaio Angelo Alcini in data 30/05/1961 ai nn. /12856 - trascritto a: Spoleto in data 22/12/1961 ai nn. 5086 e 5087

Titolare/Proprietario: **Omissis** dal **24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di divisione **A rogito:** Notaio Filippo Clericò in data 24/05/2006 ai nn. /2808/1598 - trascritto a: Terni in data 08/06/2006 ai nn. 4646

Titolare/Proprietario: **Omissis** dal **24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di donazione **A rogito:** Notaio Filippo Clericò in data 24/05/2006 ai nn. /2808/1598 - trascritto a: Terni in data 08/06/2006 ai nn. 4644

Titolare/Proprietario: **Omissis** dal **24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto per causa di morte - certificato di denunciata successione **A rogito:** UFFICIO DEL REGISTRO in data 25/05/2006 ai nn. /46/977 - trascritto a: Terni in data 07/10/2006 ai nn. 8171

Titolare/Proprietario: **Omissis** dal **24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità **A rogito:** CASADEI LAURETTA in data 03/07/2008 ai nn. /27128/11726 - trascritto a: Terni in data 15/07/2008 ai nn. 5235

15. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: 597/67
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: demolizione, ricostruzione e ampliamento
Presentazione in data 11/03/1967 al n. di prot. 597
Rilascio in data 13/03/1967 al n. di prot. 597
Abitabilità/agibilità in data 18/07/1968

Identificativo: 60/11
Intestazione: **Omissis**
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Variazione di destinazione d' uso da abitazione a studio dentistico di porzione del fabbricato a piano terra

Presentazione in data 06/10/2011 al n. di prot. 3364
Rilascio in data 05/04/2012 al n. di prot. 1086
Abitabilità/agibilità in data 24/04/2012al n. di prot. n.03 del registro
NOTE: integrazione della pratica in data
17-11-2011 con prot. 3811

15.1 ***Conformità edilizia:***

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 ***Conformità urbanistica:***

Nel piano regolatore generale parte strutturale approvato con atto di CC n. 25 del 01.10.2001, nel P.R.G. parte operativa approvato con atto di CC n. 26 del 01.10.2001 e variante al P.R.G. parte operativa approvata con atto di CC n. 13 del 28.03.2003 come da rt. 24/a delle NTA dello stesso P.R.G. è identificato nella Zona di completamento B1.
Sono le zone residenziali parzialmente edificate o in corso di saturazione. E' ammesso l' intervento diretto con il rilascio della concessione per la costruzione di edifici ad uso di civile abitazione e relativi servizi nei singoli lotti a completamento delle zone parzialmente edificate, subordinatamente alla osservanza del 5° comma dell' art. 10 della L. 6/8/1967 n. 765.
a - Aree residenziali di completamento B1-B3.
Sono le zone di maggiore densità. In tali zone la normativa è la seguente:
- Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, servizi di quartiere, botteghe artigiane, magazzini, autorimesse.
- Densità edilizia: per la trasformazione di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione o costruzione di nuovi edifici, attraverso l' intervento diretto, la densità fondiaria massima ammessa è di 3,0 mc/mq.
- Qualora l' amministrazione lo ritenga necessario, l' intervento può essere attuato attraverso l' individuazione di comparti edificatori e mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o mista.
- Altezza massima degli edifici: l' altezza massima degli edifici è stabilita in mt 9,00.
- Distanza tra fabbricati: per operazioni di ristrutturazione, le distanze tra gli edifici, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti qualora la distanza sia inferiore a mt 10.
Per le nuove costruzioni è prevista la distanza minima di mt 10 tra le pareti di edifici antistanti e di mt 5,00 dai confini.
- Nel caso di intervento indiretto le distanze minime sopra stabilite possono essere ridotte.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Lo studio privato è posto a piano terra, con accesso da Via Borgo Garibaldi al civico 26 e affacci su corte di pertinenza comune e Via Borgo Garibaldi; appartiene ad un elegante fabbricato di tre piani fuori terra risalente al 1967, anno in cui è stato edificato; la struttura del fabbricato è in muratura portante e C.A., esternamente intonacato con marcapiano, zoccolo e cornici delle finestre in peperino grigio; il tetto è a falde con struttura composta da travetti prefabbricati in cemento, tavelle in laterizio e coppi tradizionali in copertura, oltre ad un lastrico solare piano rivestito di guaina bituminosa e al corpo scala con copertura piana rivestita in grès porcellanato. Ad oggi lo studio privato in oggetto censito al NCEU del Comune di Penna in Teverina al Fg. 5 part. 269 sub 10, composto da 5,5 vani catastali, è occupato con regolare contratto di affitto da [redacted] he svolgono l' attività di dentisti; il locale è stato recentemente ristrutturato (2012) per essere adibito secondo le normative di legge a studio dentistico; presenta quindi un ingresso con portone in legno laccato da cui si accede all' ingresso/segreteria e sala di attesa; attraverso una porta in alluminio e vetro con maniglione antipanico si passa alla zona disimpegno per poi accedere alla sala prestazioni, bagno handicap., locale sterilizzazione e bagno del personale; dal bagno del personale si esce all' esterno, passando per la corte di pertinenza comune si può anche accedere alla cantina dove è anche installata la caldaia a gas per il riscaldamento interno a radiatori (impianto nuovo - anno 2012). Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale alle varie pareti le tinteggiature di colore tenue; per quanto riguarda infissi e le altre finiture interne, il locale è caratterizzato da un pavimento in marmo per i vani principali; pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in gres porcellanato, sanitari in vetrochina, porte interne e finestre in alluminio, tranne due porte a battente ed una scorrevole a toppa in legno laccato; impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, impianto termico come detto con caldaia a gas e radiatori, secondo normativa vigente al momento della loro realizzazione. Per quanto riguarda le utenze, lo studio è dotato di impianto telefonico, allaccio luce, gas e acqua e scarico in pubblica fognatura. C' è da mettere in evidenza che ad oggi l' utenza relativa alla fornitura di acqua è allacciata insieme ad uno dei due appartamenti posti al piano primo e secondo; è da prevedere quindi la richiesta di installazione di un contatore autonomo.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di **Omissis- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **Omissis**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **85**
è posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967 ristrutturato nel: 2012
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 26 di interno , ha un'altezza interna di circa: 288 cm
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni Generali dell'immobile: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto riguarda il calcolo della superficie degli immobili è stata considerata la loro superficie commerciale in base alla norma UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/98 Allegato c ossia la superficie che rappresenta la somma: a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo, delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze

(cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso/segreteria	superf. esterna lorda	12,00	1,00	12,00
sala di attesa	superf. esterna lorda	12,00	1,00	12,00
disimpegno	superf. esterna lorda	13,00	1,00	13,00
sala prestazioni	superf. esterna lorda	14,00	1,00	14,00
disimpegno/locale sterilizzazione	superf. esterna lorda	5,00	1,00	5,00
bagno	superf. esterna lorda	7,00	1,00	7,00
bagno disabile	superf. esterna lorda	9,00	1,00	9,00
cantina	superf. esterna lorda	13,00	0,25	3,25
		85,00		**75,25**

Accessori:

A.1 Cantina posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 13mq; la superficie si computa nella misura del 25% poiché non comunicanti direttamente con i vani principali.

Valore a corpo: € **2925**

---

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criterio di stima:

Per la stima dei beni in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò la presente perizia trova soluzione nella forma sintetico-comparativa propria del criterio di stima a "Valore di Mercato" attraverso un indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili e/o terreni simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili e/o terreni del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso l' Agenzia del Territorio di Terni, presso la camera di commercio industria artigianato e agricoltura di terni e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonchè avvalendosi della buona conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, ha individuato una idonea scala delle quotazioni di mercato applicabili ad immobili e/o terreni analoghi a quelli oggetto di stima.

Si ritiene quindi di dover attribuire il valore agli immobili in argomento, in funzione della Superficie Commerciale, attribuendo alla stessa una quotazione unitaria ottenuta dalla media dei valori riportati dalle fonti già citate e da relative aggiunte detrazioni stabilite dallo scrivente; in particolare si è adottato un **valore unitario pari ad € 900,00**

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Penna in Teverina, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Marcato immobiliare (O.M.I.) dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Terni riferiti ai semestri 2014/2; Listino Immobiliare della camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Terni riferiti al I° Trimestre 2015; Osservatorio Immobiliare della camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Viterbo riferiti al II° Trimestre 2014; Agenzie immobiliari di Penna in Teverina

16.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Ingresso/segreteria	12,00	€ 900,00	€ 10.800,00
sala di attesa	12,00	€ 900,00	€ 10.800,00
disimpegno	13,00	€ 900,00	€ 11.700,00
sala prestazioni	14,00	€ 900,00	€ 12.600,00
disimpegno/locale sterilizzazione	5,00	€ 900,00	€ 4.500,00
bagno	7,00	€ 900,00	€ 6.300,00
bagno disabile	9,00	€ 900,00	€ 8.100,00
cantina	3,25	€ 900,00	€ 2.925,00

Valore corpo	€ 64.800,00
Valore accessori	€ 2.925,00
Valore complessivo intero	€ 67.725,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 67.725,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso Cantina	75,25	€ 67.725,00	**€ 67.725,00**

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	**€ 10.158,75**
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Frazionamento con opere	**€ 3.000,00**

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **54.566,25**

Lotto: 03

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

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Penna In Teverina (Terni) CAP: 05028, Via Borgo Garibaldi 30 (attuale) / Via della Vite snc (dopo frazionamento)

Quota e tipologia del diritto
100/100 di **Omissis- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **Omissis**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: **Omissis**, foglio 5, particella 269, subalterno 5, indirizzo Borgo Giuseppe Garibaldi n. 30, piano primo, sezione censuaria Penna in Teverina, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € Euro 310,91
Derivante da: Variazione del 01-01-1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Diversa distribuzione interna *(Vedi rilevo e Elaborato Tecnico_All. 03-D)*

VARIAZIONE DI ACCATASTAMENTO al NCEU (DOCFA)
Spese Tecniche: € 400,00
Tributi Catastali: € 50,00
Oneri totali: € 450,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Attrazioni paesaggistiche: Non specificate
Attrazioni storiche: Non specificate
Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Orte 13,3 km
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO:

Libero

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

20.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

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

20.2.1 Iscrizioni:
- Ipoteca convenzionale attiva a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.a. contro **Omissis** - Importo ipoteca: € 4.600.000,00 - Importo capitale: € 2.300.000,00 Rogito: D' Alessandro Luciano in data 27/05/2009 ai nn. 481664/38940 - iscritto/trascritto a Terni in data 01/06/2009 ai nn. 1082
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a. contro **Omissis** - Importo ipoteca: € 310.000,00 - Importo capitale: € 279.531,25 Rogito: Tribunale di Roma in data 30/09/2013 ai nn. 52594/2013 - iscritto/trascritto a Terni in data 15/01/2014 ai nn. 24
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco di Brescia S. Paolo C.A.B. S.p.a. contro **Omissis** - Importo ipoteca: € 380.000,00 - Importo capitale: € 360.356,16 Rogito: Tribunale di Terni in data 04/09/2013 ai nn. 2515/2013 - iscritto/trascritto a Terni in data 19/05/2014 ai nn. 404
- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro **Omissis** - Importo ipoteca: € 380.000,00 - Importo capitale: € 360.356,16 Rogito: EQUITALIA CENTRO S.P.A. in data 11/02/2015 ai nn. 503/10915 - iscritto/trascritto a Terni in data 18/02/2015 ai nn. 196

20.2.2 Pignoramenti:
- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro **Omissis** - Rogito: Uficiale Giudiziario in data 12/12/2014 ai nn. 3748 iscritto/trascritto a Tribunale di Terni in data 27/01/2015 ai nn. 477

20.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

20.3 Misure Penali

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non Specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato
Indice presunto di prestazione energetica: G
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato
Avvertenze ulteriori: Non Specificate

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: F[redacted]**ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** Notaio Angelo Alcini in data 30/05/1961 ai nn. /12856 - trascritto a: Spoleto in data 22/12/1961 ai nn. 5086 e 5087

Titolare/Proprietario: Omissis dal **24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di divisione **A rogito:** Notaio Filippo Clericò in data 24/05/2006 ai nn. /2808/1598 - trascritto a: Terni in data 08/06/2006 ai nn. 4646

Titolare/Proprietario: Omissis dal **24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di donazione **A rogito:** Notaio Filippo Clericò in data 24/05/2006 ai nn. /2808/1598 - trascritto a: Terni in data 08/06/2006 ai nn. 4644

Titolare/Proprietario: Omissis dal **24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto per causa di morte - certificato di denunciata successione **A rogito:** UFFICIO DEL REGISTRO in data 25/05/2006 ai nn. /46/977 - trascritto a: Terni in data 07/10/2006 ai nn. 8171

Titolare/Proprietario: Omissis dal **24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità **A rogito:** CASADEI LAURETTA in data 03/07/2008 ai nn. /27128/11726 - trascritto a: Terni in data 15/07/2008 ai nn. 5235

23. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: 597/67
Intestazione: F[redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: demolizione, ricostruzione e ampliamento
Presentazione in data 11/03/1967 al n. di prot. 597
Rilascio in data 13/03/1967 al n. di prot. 597
Abitabilità/agibilità in data 18/07/1968

23.1 *Conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Opera strutturale in assenza di titolo edilizio

e deposito presso l' Uficio Vigilanza Costruzioni.
Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria e Deposito in sanatoria presso l' Uficio Vigilanza Costruzioni
Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di un' apertura di c.a 400cm su una muratura portante.
SCIA in sanatoria al Comune di Penna in Teverina: € 1.500,00
Deposito in sanatoria presso l' Ufficio Vigilanza Costruzioni della Provincia di Terni: € 1.500,00
Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

23.2 ***Conformità urbanistica:***

Nel piano regolatore generale parte strutturale approvato con atto di CC n. 25 del 01.10.2001, nel P.R.G. parte operativa approvato con atto di CC n. 26 del 01.10.2001 e variante al P.R.G. parte operativa approvata con atto di CC n. 13 del 28.03.2003 come da rt. 24/a delle NTA dello stesso P.R.G. è identificato nella Zona di completamento B1.
Sono le zone residenziali parzialmente edificate o in corso di saturazione. E' ammesso l' intervento diretto con il rilascio della concessione per la costruzione di edifici ad uso di civile abitazione e relativi servizi nei singoli lotti a completamento delle zone parzialmente edificate, subordinatamente alla osservanza del 5° comma dell' art. 10 della L. 6/8/1967 n. 765.
a - Aree residenziali di completamento B1-B3.
Sono le zone di maggiore densità. In tali zone la normativa è la seguente:
- Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, servizi di quartiere, botteghe artigiane, magazzini, autorimesse.
- Densità edilizia: per la trasformazione di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione o costruzione di nuovi edifici, attraverso l' intervento diretto, la densità fondiaria massima ammessa è di 3,0 mc/mq.
- Qualora l' amministrazione lo ritenga necessario, l' intervento può essere attuato attraverso l' individuazione di comparti edificatori e mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o mista.
- Altezza massima degli edifici: l' altezza massima degli edifici è stabilita in mt 9,00.
- Distanza tra fabbricati: per operazioni di ristrutturazione, le distanze tra gli edifici, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti qualora la distanza sia inferiore a mt 10.
Per le nuove costruzioni è prevista la distanza minima di mt 10 tra le pareti di edifici antistanti e di mt 5,00 dai confini.
- Nel caso di intervento indiretto le distanze minime sopra stabilite possono essere ridotte.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L' appartamento adibito a civile abitazione è posto a piano primo, con accesso tramite scala esterna e corpo scala comune da Via della Vite snc e affacci su corte di pertinenza comune e Via Borgo Garibaldi; appartiene ad un elegante fabbricato di tre piani fuori terra risalente al 1967, anno in cui è stato edificato; la struttura del fabbricato è in muratura portante e C.A., esternamente intonacato con marcapiano, zoccolo e cornici delle finestre in peperino grigio; il tetto è a falde con struttura composta da travetti prefabbricati in cemento, tavelle in laterizio e coppi tradizionali in copertura, oltre ad un lastrico solare piano rivestito di guaina bituminosa e al corpo scala con copertura piana rivestita in grès porcellanato. Ad oggi l' appartamento in oggetto censito al NCEU del Comune di Penna in Teverina al Fg. 5 part. 269 sub 5, composto da 6,5 vani catastali, presenta l' ingresso dal corpo scala comune con struttura in C.A. e gradini in marmo e portone in legno; la distribuzione degli spazi interni è così divisa: ingresso; soggiorno con accesso al balcone che affaccia su Via Borgo Garibaldi; cucina e sala da pranzo con camino; disimpegno, tre camere e il bagno. Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale alle varie pareti le tinteggiature di colore tenue; per quanto riguarda infissi e le altre finiture interne, il locale è caratterizzato da un pavimento in marmo per i vani principali; pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici e cucina in gres porcellanato, sanitari in vetrochina, porte interne, finestre e persiane in legno; impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, impianto termico con caldaia a gas e radiatori, secondo normativa vigente al momento della loro realizzazione. Per quanto riguarda le utenze, l' appartamento è dotato di impianto impianto TV, impianto telefonico e citofonico, allaccio luce, gas e acqua e scarico in pubblica fognatura. L' appartamento inoltre è dotato di predisposizione per impianto di condizionamento e solare termico.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di **Omissis- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **Omissis**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130**
è posto al piano: primo
L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967
L'unità immobiliare è identificata ad oggi in **Via Borgo Garibaldi 30, dopo il frazionamento ipotizzato sarà identificata in Via della Vite snc**
ha un'altezza interna di circa: 290 cm
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni Generali dell'immobile: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto riguarda il calcolo della superficie degli immobili è stata considerata la loro superficie commerciale in base alla norma UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/98 Allegato c ossia la superficie che rappresenta la somma: a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo, delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	superf. esterna lorda	6,00	1,00	6,00
soggiorno/pranzo	superf. esterna lorda	43,00	1,00	43,00
cucina	superf. esterna lorda	10,00	1,00	10,00
disimpegno	superf. esterna lorda	6,00	1,00	6,00
camera	superf. esterna lorda	21,00	1,00	21,00
camera	superf. esterna lorda	15,00	1,00	15,00
camera	superf. esterna lorda	17,00	1,00	17,00
bagno	superf. esterna lorda	10,00	1,00	10,00
balcone	superf. esterna lorda	2,00	0,3	0,6
		130,00		**128,60**

Accessori:

A.1 balcone posto al piano primo - Sviluppa una superficie complessiva di 2mq; la superficie si computa nella misura del 30% poiché comunicanti direttamente con i vani principali.
Valore a corpo: € **588**

---

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criterio di stima:

Per la stima dei beni in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò la presente perizia trova soluzione nella forma sintetico-comparativa propria del criterio di stima a "Valore di Mercato" attraverso un indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili e/o terreni simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili e/o terreni del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso l' Agenzia del Territorio di Terni, presso la camera di commercio industria artigianato e agricoltura di terni e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonchè avvalendosi della buona conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, ha individuato una idonea scala delle quotazioni di mercato applicabili ad immobili e/o terreni analoghi a quelli oggetto di stima.

Si ritiene quindi di dover attribuire il valore agli immobili in argomento, in funzione della Superficie Commerciale, attribuendo alla stessa una quotazione unitaria ottenuta dalla media dei valori riportati dalle fonti già citate e da relative aggiunte detrazioni stabilite dallo scrivente; in particolare si è adottato un **valore unitario pari ad € 980,00**

24.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Penna in Teverina, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Marcato immobiliare (O.M.I.) dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Terni riferiti ai semestri 2014/2; Listino Immobiliare della camera di

commercio industria artigianato e agricoltura di Terni riferiti al I° Trimestre 2015; Osservatorio Immobiliare della camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Viterbo riferiti al II° Trimestre 2014; Agenzie immobiliari di Penna in Teverina

24.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso balcone

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Ingresso	6,00	€ 980,00	€ 5.880,00
soggiorno/pranzo	43,00	€ 980,00	€ 42.140,00
cucina	10,00	€ 980,00	€ 9.800,00
disimpegno	6,00	€ 980,00	€ 5.880,00
camera	21,00	€ 980,00	€ 20.580,00
camera	15,00	€ 980,00	€ 14.700,00
camera	17,00	€ 980,00	€ 16.660,00
bagno	10,00	€ 980,00	€ 9.800,00
balcone	0,60	€ 980,00	€ 588,00

Valore corpo	€ 125.440,00
Valore accessori	€ 588,00
Valore complessivo intero	€ 126.028,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 126.028,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso balcone	128,60	€ 126.028,00	**€ 126.028,00**

24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	**€ 18.904,20**
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 3.450,00**
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Frazionamento con opere	**€ 3.000,00**

24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **100.673,80**

Lotto: 04

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

25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Penna In Teverina (Terni) CAP: 05028, Via Borgo Garibaldi 30 (attuale) / Via della Vite snc (dopo frazionamento)

Quota e tipologia del diritto
100/100 di **Omissis- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **Omissis**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: **Omissis**, foglio 5, particella 269, subalterno 9, indirizzo Borgo Giuseppe Garibaldi n. 30, piano primo, sezione censuaria Penna in Teverina, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € Euro 335,70
Derivante da: Variazione nel classamento del 26-08-2009 n. 8316.1/2009 (protocollo n. TR0117899) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

26. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Attrazioni paesaggistiche: Non specificate
Attrazioni storiche: Non specificate
Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Orte 13,3 km
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

27. STATO DI POSSESSO:

Libero

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

28.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

28.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

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

28.2.1 Iscrizioni:
- Ipoteca convenzionale attiva a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.a. contro **Omissis** - Importo ipoteca: € 4.600.000,00 - Importo capitale: € 2.300.000,00
Rogito: D' Alessandro Luciano in data 27/05/2009 ai nn. 481664/38940 - iscritto/trascritto a Terni in data 01/06/2009 ai nn. 1082
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a. contro **Omissis** - Importo ipoteca: € 310.000,00 - Importo capitale: € 279.531,25
Rogito: Tribunale di Roma in data 30/09/2013 ai nn. 52594/2013 - iscritto/trascritto a Terni in data 15/01/2014 ai nn. 24
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco di Brescia S. Paolo C.A.B. S.p.a. contro **Omissis** - Importo ipoteca: € 380.000,00 - Importo capitale: € 360.356,16
Rogito: Tribunale di Terni in data 04/09/2013 ai nn. 2515/2013 - iscritto/trascritto a Terni in data 19/05/2014 ai nn. 404
- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro **Omissis** - Importo ipoteca: € 380.000,00 - Importo capitale: € 360.356,16
Rogito: EQUITALIA CENTRO S.P.A. in data 11/02/2015 ai nn. 503/10915 - iscritto/trascritto a Terni in data 18/02/2015 ai nn. 196

28.2.2 Pignoramenti:
- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro **Omissis** - Rogito: Uficiale Giudiziario in data 12/12/2014 ai nn. /3748 iscritto/trascritto a Tribunale di Terni in data 27/01/2015 ai nn. 477

28.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

28.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

28.3 Misure Penali
Nessuna.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non Specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato
Indice presunto di prestazione energetica: G

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato
Avvertenze ulteriori: Non Specificat

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **(ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** Notaio Angelo Alcini in data 30/05/1961 ai nn. /12856 - trascritto a: Spoleto in data 22/12/1961 ai nn. 5086 e 5087

Titolare/Proprietario: Omissis dal **24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di divisione **A rogito:** Notaio Filippo Clericò in data 24/05/2006 ai nn. /2808/1598 - trascritto a: Terni in data 08/06/2006 ai nn. 4646

Titolare/Proprietario: Omissis dal **24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di donazione **A rogito:** Notaio Filippo Clericò in data 24/05/2006 ai nn. /2808/1598 - trascritto a: Terni in data 08/06/2006 ai nn. 4644

Titolare/Proprietario: Omissis dal **24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto per causa di morte - certificato di denunciata successione **A rogito:** UFFICIO DEL REGISTRO in data 25/05/2006 ai nn. /46/977 - trascritto a: Terni in data 07/10/2006 ai nn. 8171

Titolare/Proprietario: Omissis dal **24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità **A rogito:** CASADEI LAURETTA in data 03/07/2008 ai nn. /27128/11726 - trascritto a: Terni in data 15/07/2008 ai nn. 5235

31. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: 597/67
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: demolizione, ricostruzione e ampliamento
Presentazione in data 11/03/1967 al n. di prot. 597
Rilascio in data 13/03/1967 al n. di prot. 597
Abitabilità/agibilità in data 18/07/1968al n. di prot.

31.1 *Conformità edilizia:*

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

31.2 *Conformità urbanistica:*

Nel piano regolatore generale parte strutturale approvato con atto di CC n. 25 del

01.10.2001, nel P.R.G. parte operativa approvato con atto di CC n. 26 del 01.10.2001 e variante al P.R.G. parte operativa approvata con atto di CC n. 13 del 28.03.2003 come da rt. 24/a delle NTA dello stesso P.R.G. è identificato nella Zona di completamento B1.
Sono le zone residenziali parzialmente edificate o in corso di saturazione. E' ammesso l' intervento diretto con il rilascio della concessione per la costruzione di edifici ad uso di civile abitazione e relativi servizi nei singoli lotti a completamento delle zone parzialmente edificate, subordinatamente alla osservanza del 5° comma dell' art. 10 della L. 6/8/1967 n. 765.
a - Aree residenziali di completamento B1-B3.
Sono le zone di maggiore densità. In tali zone la normativa è la seguente:
- Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, servizi di quartiere, botteghe artigiane, magazzini, autorimesse.
- Densità edilizia: per la trasformazione di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione o costruzione di nuovi edifici, attraverso l' intervento diretto, la densità fondiaria massima ammessa è di 3,0 mc/mq.
- Qualora l' amministrazione lo ritenga necessario, l' intervento può essere attuato attraverso l' individuazione di comparti edificatori e mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o mista.
- Altezza massima degli edifici: l' altezza massima degli edifici è stabilita in mt 9,00.
- Distanza tra fabbricati: per operazioni di ristrutturazione, le distanze tra gli edifici, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti qualora la distanza sia inferiore a mt 10.
Per le nuove costruzioni è prevista la distanza minima di mt 10 tra le pareti di edifici antistanti e di mt 5,00 dai confini.
- Nel caso di intervento indiretto le distanze minime sopra stabilite possono essere ridotte.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L' appartamento adibito a civile abitazione è posto a piano secondo, con accesso tramite scala esterna e corpo scala comune da Via della Vite snc e affacci su corte di pertinenza comune e Via Borgo Garibaldi; appartiene ad un elegante fabbricato di tre piani fuori terra risalente al 1967, anno in cui è stato edificato; la struttura del fabbricato è in muratura portante e C.A., esternamente intonacato con marcapiano, zoccolo e cornici delle finestre in peperino grigio; il tetto è a falde con struttura composta da travetti prefabbricati in cemento, tavelle in laterizio e coppi tradizionali in copertura, oltre ad un lastrico solare piano rivestito di guaina bituminosa e al corpo scala con copertura piana rivestita in grès porcellanato. Ad oggi l' appartamento in oggetto censito al NCEU del Comune di Penna in Teverina al Fg. 5 part. 269 sub 9, composto da 7 vani catastali, presenta l' ingresso dal corpo scala comune con struttura in C.A. e gradini in marmo e portone in legno; la distribuzione degli spazi interni è così divisa: ingresso; soggiorno/pranzo con camino e accesso al balcone che affaccia su Via Borgo Garibaldi; cucina con affaccio anch' essa su Via Borgo Garibaldi; disimpegno, tre camere e il bagno. Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale alle varie pareti le tinteggiature di colore tenue; per quanto riguarda infissi e le altre finiture interne, il locale è caratterizzato da un pavimento in parquet per i vani principali; pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici e cucina in gres porcellanato, sanitari in vetrochina, porte interne, finestre e persiane in legno; impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, impianto termico con caldaia a gas e radiatori, secondo normativa vigente al momento della loro realizzazione. Per quanto riguarda le utenze, l' appartamento è dotato di impianto impianto TV, impianto telefonico e citofonico, allaccio luce, gas e acqua e scarico in pubblica fognatura. L' appartamento inoltre è dotato di predisposizione per impianto di

condizionamento e solare termico.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di **Omissis- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **Omissis**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130**
è posto al piano: secondo
L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967
L'unità immobiliare è identificata ad oggi in **Via Borgo Garibaldi 30, dopo il frazionamento ipotizzato sarà identificata in Via della Vite snc**
ha un'altezza interna di circa: 290 cm
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni Generali dell'immobile: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto riguarda il calcolo della superficie degli immobili è stata considerata la loro superficie commerciale in base alla norma UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/98 Allegato c ossia la superficie che rappresenta la somma: a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo, delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	superf. esterna lorda	5,00	1,00	5,00
soggiorno/pranzo	superf. esterna lorda	26,00	1,00	26,00
cucina	superf. esterna lorda	10,00	1,00	10,00
disimpegno	superf. esterna lorda	7,00	1,00	7,00

camera	superf. esterna lorda	21,00	1,00	21,00
camera	superf. esterna lorda	14,00	1,00	14,00
camera	superf. esterna lorda	18,00	1,00	18,00
bagno	superf. esterna lorda	9,00	1,00	9,00
balcone	superf. esterna lorda	2,00	0,30	0,60
pranzo	superf. esterna lorda	18,00	1,00	18,00
		130,00		**128,60**

Accessori:

A.1 balcone posto al piano secondo - Sviluppa una superficie complessiva di 2mq; la superficie si computa nella misura del 30% poiché comunicanti direttamente con i vani principali.
Valore a corpo: € 570

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32.1 Criterio di stima:

Per la stima dei beni in oggetto, dato lo stato attuale del mercato

immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò la presente perizia trova soluzione nella forma sintetico-comparativa propria del criterio di stima a "Valore di Mercato" attraverso un indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili e/o terreni simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili e/o terreni del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso l' Agenzia del Territorio di Terni, presso la camera di commercio industria artigianato e agricoltura di terni e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonchè avvalendosi della buona conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, ha individuato una idonea scala delle quotazioni di mercato applicabili ad immobili e/o terreni analoghi a quelli oggetto di stima.

Si ritiene quindi di dover attribuire il valore agli immobili in argomento, in funzione della Superficie Commerciale, attribuendo alla stessa una quotazione unitaria ottenuta dalla media dei valori riportati dalle fonti già citate e da relative aggiunte detrazioni stabilite dallo scrivente; in particolare si è adottato un **valore unitario pari ad € 950,00**

32.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Penna in Teverina, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Marcato immobiliare (O.M.I.) dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Terni riferiti ai semestri 2014/2; Listino Immobiliare della camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Terni riferiti al I° Trimestre 2015; Osservatorio Immobiliare della camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Viterbo riferiti al II° Trimestre 2014; Agenzie immobiliari di Penna in Teverina

32.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso balcone

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Ingresso	5,00	€ 950,00	€ 4.750,00
soggiorno/pranzo	26,00	€ 950,00	€ 24.700,00
cucina	10,00	€ 950,00	€ 9.500,00
disimpegno	7,00	€ 950,00	€ 6.650,00
camera	21,00	€ 950,00	€ 19.950,00
camera	14,00	€ 950,00	€ 13.300,00
camera	18,00	€ 950,00	€ 17.100,00
bagno	9,00	€ 950,00	€ 8.550,00
balcone	0,60	€ 950,00	€ 570,00
pranzo	18,00	€ 950,00	€ 17.100,00

Valore corpo	€ 121.600,00
Valore accessori	€ 570,00
Valore complessivo intero	€ 122.170,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 122.170,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso balcone	128,60	€ 122.170,00	**€ 122.170,00**

32.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	**€ 18.325,50**
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Frazionamento con opere	**€ 3.000,00**

32.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **100.844,50**

Terni, lì
01-10-2015

L'Esperto alla stima
Arch. Luca Rosati

ALLEGATI:

Lotto 01 (part. 269 sub. 4):

- All. 01-A_planimetria catastale
- All. 01-B_visura storica
- All. 01-C_estratto di PRG
- All. 01-D_elaborato tecnico
- All. 01-E_rilievo fotografico

Lotto 02 (part. 269 sub. 10):

- All. 02-A_planimetria catastale
- All. 02-B_visura storica
- All. 02-C_estratto di PRG
- All. 02-D_elaborato tecnico
- All. 02-E_rilievo fotografico

Lotto 03 (part. 269 sub. 5):

- All. 03-A_planimetria catastale
- All. 03-B_visura storica
- All. 03-C_estratto di PRG
- All. 03-D_elaborato tecnico
- All. 03-E_rilievo fotografico

Lotto 04 (part. 269 sub. 9):

- All. 04-A_planimetria catastale
- All. 04-B_visura storica
- All. 04-C_estratto di PRG
- All. 04-D_elaborato tecnico
- All. 04-E_rilievo fotografico

Allegato 02-A

Planimetria catastale del' immobile

Vico tempio del sole 9 - 05100 terni - tel 0744 461550 - cell 335 6688052 - fax 0744 424008
P.IVA 01389660554 - e-mail: *lucarosati.tr@gmail.com* - pec: *luca.rosati@archiworldpec.it*

Data: 29/05/2015 - n. TR0041337 - Richiedente LUCA ROSATI

- Foglio: 5 - Part: 269 - Sub: 10

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0042545 del 19/04/2012

Planimetria di u.i.u.in Comune di Penna In Teverina

Borgo Giuseppe Garibaldi civ. 26

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 5
Particella: 269
Subalterno: 10

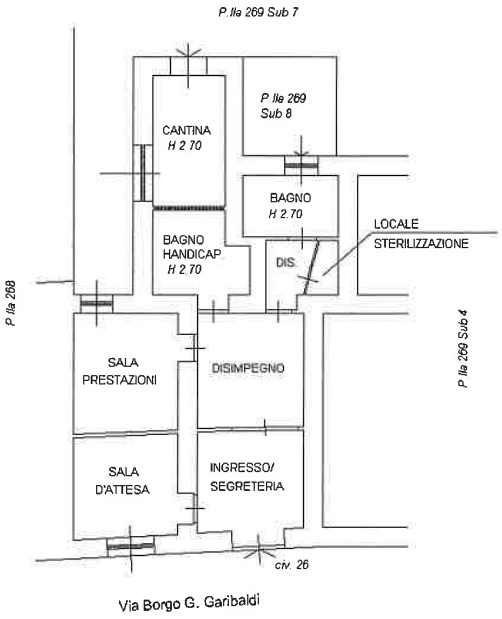
Compilata da:
Proietti Alessandro

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni N. 963

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA
H 2.85



NORD

Catasto Terreni e dei Fabbricati, ricerca ristretta - Situazione al 29/05/2015 - Comune di PENNA IN TEVERINA(G432). Soggetto:
BORGO GIUSEPPE GARIBALDI n. 26 piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Data: 29/05/2015 - n. TR0041337 - Richiedente LUCA ROSATI
Tot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Allegato 02-E

rilievo fotografico

Vico tempio del sole 9 - 05100 terni - tel 0744 461550 - cell 335 6688052 - fax 0744 424008
P.IVA 01389660554 - e-mail: *lucarosati.tr@gmail.com* - pec: *luca.rosati@archiworldpec.it*

01_Foto del 12-06-2015_facciata su Via Borgo G. Garibaldi

02_Foto del 12-06-2015_facciata su Via Borgo G. Garibaldi

03_Foto del 22-07-2015_ingresso/disimpegno allo studio privato

04_Foto del 22-07-2015_sala di attesa

05_Foto del 22-07-2015_ingresso/disimpegno allo studio privato

06_Foto del 22-07-2015 disimpegno/sereteria

07_Foto del 22-07-2015_sala prestazioni

08_Foto del 22-07-2015_bagno handicap pubblico

09_Foto del 22-07-2015_scatola collettori termosifoni

10_Foto del 22-07-2015_locale sterilizzazione

11_Foto del 22-07-2015_bagno personale

12_Foto del 22-07-2015_bagno personale e uscita su corte comune

13_Foto del 22-07-2015_esterno, visto dalla corte comune di pertinenza

14_Foto del 22-07-2015_cantina

15_Foto del 22-07-2015_confine del fabbricato con part. 268

Lotto: 02

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in Penna In Teverina (Terni) CAP: 05028, Borgo Giuseppe Garibaldi n. 26

Quota e tipologia del diritto
100/100 di OMISSIS- **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS nato a [redacted] C.F. OMISSIS, foglio 5, particella 269, subalterno 10, indirizzo Borgo Giuseppe Garibaldi n. 28, piano terra, sezione censuaria Penna in Teverina, categoria A/10, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita € Euro 852,15
Derivante da: Variazione nel classamento del 04-02-2013 n. 1635.1/2013 in atti dal 04-02-2013 (protocollo n. TR0009263) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Attrazioni paesaggistiche: Non specificate
Attrazioni storiche: Non specificate
Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Orte 13,3 km
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted], con contratto di locazione stipulato in data 30/11/2011 per l'importo di euro 6.000,00 annue con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Terni il 13/12/2011 ai nn.7051 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/11/2017
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Note: Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso al locatore tramite lettera raccomandata AR da inviare almeno 12 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale attiva a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.a. contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 4.600.000,00 - Importo capitale: € 2.300.000,00 Rogito: D' Alessandro Luciano in data 27/05/2009 ai nn. 481664/38940 - iscritto/trascritto a Terni in data 01/06/2009 ai nn. 1082
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a. contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 310.000,00 - Importo capitale: € 279.531,25 Rogito: Tribunale di Roma in data 30/09/2013 ai nn. 52594/2013 - iscritto/trascritto a Terni in data 15/01/2014 ai nn. 24
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco di Brescia S. Paolo C.A.B. S.p.a. contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 380.000,00 - Importo capitale: € 360.356,16 Rogito: Tribunale di Terni in data 04/09/2013 ai nn. 2515/2013 - iscritto/trascritto a Terni in data 19/05/2014 ai nn. 404
- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 380.000,00 - Importo capitale: € 360.356,16 Rogito: EQUITALIA CENTRO S.P.A. in data 11/02/2015 ai nn. 503/10915 - iscritto/trascritto a Terni in data 18/02/2015 ai nn. 196

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro OMISSIS - Rogito: Uficiale Giudiziario in data 12/12/2014 ai nn. 3748 iscritto/trascritto a Tribunale di Terni in data 27/01/2015 ai nn. 477

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non Specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato
Indice presunto di prestazione energetica: G
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato
Avvertenze ulteriori: Non Specificate

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **(ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** Notaio Angelo Alcini in data 30/05/1961 ai nn. /12856 - trascritto a: Spoleto in data 22/12/1961 ai nn. 5086 e 5087

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di divisione **A rogito:** Notaio Filippo Clericò in data 24/05/2006 ai nn. /2808/1598 - trascritto a: Terni in data 08/06/2006 ai nn. 4646

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di donazione **A rogito:** Notaio Filippo Clericò in data 24/05/2006 ai nn. /2808/1598 - trascritto a: Terni in data 08/06/2006 ai nn. 4644

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto per causa di morte - certificato di denunciata successione **A rogito:** UFFICIO DEL REGISTRO in data 25/05/2006 ai nn. /46/977 - trascritto a: Terni in data 07/10/2006 ai nn. 8171

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità **A rogito:** CASADEI LAURETTA in data 03/07/2008 ai nn. /27128/11726 - trascritto a: Terni in data 15/07/2008 ai nn. 5235

15. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: 597/67
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: demolizione, ricostruzione e ampliamento
Presentazione in data 11/03/1967 al n. di prot. 597
Rilascio in data 13/03/1967 al n. di prot. 597
Abitabilità/agibilità in data 18/07/1968

Identificativo: 60/11
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Variazione di destinazione d' uso da abitazione a studio dentistico di porzione

del fabbricato a piano terra
Presentazione in data 06/10/2011 al n. di prot. 3364
Rilascio in data 05/04/2012 al n. di prot. 1086
Abitabilità/agibilità in data 24/04/2012al n. di prot. n.03 del registro
NOTE: integrazione della pratica in data
17-11-2011 con prot. 3811

15.1 ***Conformità edilizia:***

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 ***Conformità urbanistica:***

Nel piano regolatore generale parte strutturale approvato con atto di CC n. 25 del 01.10.2001, nel P.R.G. parte operativa approvato con atto di CC n. 26 del 01.10.2001 e variante al P.R.G. parte operativa approvata con atto di CC n. 13 del 28.03.2003 come da rt. 24/a delle NTA dello stesso P.R.G. è identificato nella Zona di completamento B1.
Sono le zone residenziali parzialmente edificate o in corso di saturazione. E' ammesso l' intervento diretto con il rilascio della concessione per la costruzione di edifici ad uso di civile abitazione e relativi servizi nei singoli lotti a completamento delle zone parzialmente edificate, subordinatamente alla osservanza del 5° comma dell' art. 10 della L. 6/8/1967 n. 765.
a - Aree residenziali di completamento B1-B3.
Sono le zone di maggiore densità. In tali zone la normativa è la seguente:
- Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, servizi di quartiere, botteghe artigiane, magazzini, autorimesse.
- Densità edilizia: per la trasformazione di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione o costruzione di nuovi edifici, attraverso l' intervento diretto, la densità fondiaria massima ammessa è di 3,0 mc/mq.
- Qualora l' amministrazione lo ritenga necessario, l' intervento può essere attuato attraverso l' individuazione di comparti edificatori e mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o mista.
- Altezza massima degli edifici: l' altezza massima degli edifici è stabilita in mt 9,00.
- Distanza tra fabbricati: per operazioni di ristrutturazione, le distanze tra gli edifici, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti qualora la distanza sia inferiore a mt 10.
Per le nuove costruzioni è prevista la distanza minima di mt 10 tra le pareti di edifici antistanti e di mt 5,00 dai confini.
- Nel caso di intervento indiretto le distanze minime sopra stabilite possono essere ridotte.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Lo studio privato è posto a piano terra, con accesso da Via Borgo Garibaldi al civico 26 e affacci su corte di pertinenza comune e Via Borgo Garibaldi; appartiene ad un elegante fabbricato di tre piani fuori terra risalente al 1967, anno in cui è stato edificato; la struttura del fabbricato è in muratura portante e C.A., esternamente intonacato con marcapiano, zoccolo e cornici delle finestre in peperino grigio; il tetto è a falde con struttura composta da travetti prefabbricati in cemento, tavelle in laterizio e coppi tradizionali in copertura, oltre ad un lastrico solare piano rivestito di guaina bituminosa e al corpo scala con copertura piana rivestita in grès porcellanato. Ad oggi lo studio privato in oggetto censito al NCEU del Comune di Penna in Teverina al Fg. 5 part. 269 sub 10, composto da 5,5 vani catastali, è occupato con regolare contratto di affitto da [redacted] che svolgono l' attività di dentisti; il locale è stato recentemente ristrutturato (2012) per essere adibito secondo le normative di legge a studio dentistico; presenta quindi un ingresso con portone in legno laccato da cui si accede all' ingresso/segreteria e sala di attesa; attraverso una porta in alluminio e vetro con maniglione antipanico si passa alla zona disimpegno per poi accedere alla sala prestazioni, bagno handicap., locale sterilizzazione e bagno del personale; dal bagno del personale si esce all' esterno, passando per la corte di pertinenza comune si può anche accedere alla cantina dove è anche installata la caldaia a gas per il riscaldamento interno a radiatori (impianto nuovo - anno 2012). Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale alle varie pareti le tinteggiature di colore tenue; per quanto riguarda infissi e le altre finiture interne, il locale è caratterizzato da un pavimento in marmo per i vani principali; pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in gres porcellanato, sanitari in vetrochina, porte interne e finestre in alluminio, tranne due porte a battente ed una scorrevole a toppa in legno laccato; impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, impianto termico come detto con caldaia a gas e radiatori, secondo normativa vigente al momento della loro realizzazione. Per quanto riguarda le utenze, lo studio è dotato di impianto telefonico, allaccio luce, gas e acqua e scarico in pubblica fognatura. C' è da mettere in evidenza che ad oggi l' utenza relativa alla fornitura di acqua è allacciata insieme ad uno dei due appartamenti posti al piano primo e secondo; è da prevedere quindi la richiesta di installazione di un contatore autonomo.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **85**
è posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967 ristrutturato nel: 2012
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 26 di interno , ha un'altezza interna di circa: 288 cm
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni Generali dell'immobile: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto riguarda il calcolo della superficie degli immobili è stata considerata la loro superficie commerciale in base alla norma UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/98 Allegato c ossia la superficie che rappresenta la somma: a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo, delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso/segreteria	superf. esterna lorda	12,00	1,00	12,00
sala di attesa	superf. esterna lorda	12,00	1,00	12,00
disimpegno	superf. esterna lorda	13,00	1,00	13,00
sala prestazioni	superf. esterna lorda	14,00	1,00	14,00
disimpegno/locale sterilizzazione	superf. esterna lorda	5,00	1,00	5,00
bagno	superf. esterna lorda	7,00	1,00	7,00
bagno disabile	superf. esterna lorda	9,00	1,00	9,00
cantina	superf. esterna lorda	13,00	0,25	3,25
		85,00		**75,25**

Accessori:

A.1 Cantina posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 13mq; la superficie si computa nella misura del 25% poiché non comunicanti direttamente con i vani principali.

Valore a corpo: € **2925**

---

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criterio di stima:

Per la stima dei beni in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò la presente perizia trova soluzione nella forma sintetico-comparativa propria del criterio di stima a "Valore di Mercato" attraverso un indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili e/o terreni simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili e/o terreni del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso l' Agenzia del Territorio di Terni, presso la camera di commercio industria artigianato e agricoltura di terni e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonchè avvalendosi della buona conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, ha individuato una idonea scala delle quotazioni di mercato applicabili ad immobili e/o terreni analoghi a quelli oggetto di stima.

Si ritiene quindi di dover attribuire il valore agli immobili in argomento, in funzione della Superficie Commerciale, attribuendo alla stessa una quotazione unitaria ottenuta dalla media dei valori riportati dalle fonti già citate e da relative aggiunte detrazioni stabilite dallo scrivente; in particolare si è adottato un **valore unitario pari ad € 900,00**

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Penna in Teverina, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Marcato immobiliare (O.M.I.) dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Terni riferiti ai semestri 2014/2; Listino Immobiliare della camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Terni riferiti al I° Trimestre 2015; Osservatorio Immobiliare della camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Viterbo riferiti al II° Trimestre 2014; Agenzie immobiliari di Penna in Teverina

16.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Ingresso/segreteria	12,00	€ 900,00	€ 10.800,00
sala di attesa	12,00	€ 900,00	€ 10.800,00
disimpegno	13,00	€ 900,00	€ 11.700,00
sala prestazioni	14,00	€ 900,00	€ 12.600,00
disimpegno/locale sterilizzazione	5,00	€ 900,00	€ 4.500,00
bagno	7,00	€ 900,00	€ 6.300,00
bagno disabile	9,00	€ 900,00	€ 8.100,00
cantina	3,25	€ 900,00	€ 2.925,00

Valore corpo	€ 64.800,00
Valore accessori	€ 2.925,00
Valore complessivo intero	€ 67.725,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 67.725,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso Cantina	75,25	€ 67.725,00	**€ 67.725,00**

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	**€ 10.158,75**
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
SCIA con opere	**€ 2.200,00**

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **55.366,25**

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **353/2014**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: ***07-07-2016***

Giudice: **Dott. NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Tatiana Galanello**

RAPPORTO DI STIMA

Lotti 01 02 03 04

Esperto alla stima: **Arch. Luca Rosati**

Codice fiscale: RSTLCU78A11L117C

Partita IVA: 0138 9660554

Studio in: Vico Tempio del Sole 9 - 05100 Terni

Telefono: 3356688052

Fax: 0744-424008

Email: lucarosati.tr@gmail.com

Pec: luca.rosati@archiworldpec.it

PREMESSA

Con riferimento alla nomina a C.T.U. avvenuta nell'udienza del 20/05/2015 dal Giudice Relatore del Tribunale di Terni, Dott. NATALIA GIUBILEI, di cui alla esecuzione immobiliare R.G. 353/2014 del Tribunale di Terni, promossa da *BPS*, contro *Sig. OMISSIS esecutato*, il sottoscritto Arch. Luca Rosati, con studio in Terni, Vico Tempio del Sole n. 9, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Terni al n. 466 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni, dopo aver depositato la relazione di stima in data 7-10-2015, ha ricevuto l' *incarico di regolarizzare la titolarietà a livello catastale del compendio immobiliare oggetto di pignoramento in data 26/02/2016 e successiva proroga del 19-04-2016 e definizione dell' incarico del 29-04-2016.*

Il sottoscritto ha quindi espletato gli incarichi suddetti e precisamente:

• *richiesto e ottenuto lo spostamento della particella 160 dal Foglio 9 al foglio 5 del NCT del Comune di Penna in Teverina.*

• *FRAZIONAMENTO relativo alla part. 274 distinta al NCT del Comune di Penna in Teverina al Foglio 5, secondo la mappa del cessato catasto in sovrapposizione alle misure scaturite dal rilievo effettuato dal tecnico topografo autorizzato;*

• *ELABORATO PLANIMETRICO per la soppressione del Bene Comune Non Censibile erroneamente individuato agli atti del NCEU con il Fg. 5 p.lla 269 sub 7;*

• *TIPO MAPPALE per l'inserimento in mappa della nuova sagoma del fabbricato;*

• *DOCFA per* ACCATASTAMENTO ed ELABORATO PLANIMETRICO con dimostrazione grafica dei subalterni;

Effettuati gli aggiornamenti catastali sopraesposti è ora possibile proseguire il processo relativo alla esecuzione immobiliare dei seguenti beni di legittima proprietà dell' esecutato Sig. OMISSIS:

- **Fg. 5 part. 269 sub 4_**Categoria C1, Classe 3, consistenza mq 38, R.C. Euro 296,34
- **Fg. 5 part. 269 sub 5_**Categoria A2, Classe 2, consistenza vani 7, R.C. Euro 310,91
- **Fg. 5 part. 269 sub 9_**Categoria A2, Classe 3, consistenza vani 6,5, R.C. Euro 335,70
- **Fg. 5 part. 269 sub 10_**Categoria A10, Classe U, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 852,15
- ***Fg. 5 part. 269 sub 11_*** *BCNC_corte comune ai sub. 4-5-9-10*
- ***Fg. 5 part. 269 sub 12_*** *BCNC_scala, disimpegno, lastrico solare comune ai sub. 5 e 9*

Il compendio immobiliare si presenta come un fabbricato unico caratterizzato da 3 piani fuori terra, un corpo scala per i collegamenti verticali e l' accesso ai piani primo, secondo e copertura, un lastrico solare ed una corte comune di pertinenza; il fabbricato risulta composto da un negozio e uno studio privato con accesso separato a piano terra su Via Borgo Garibaldi rispettivamente al civico 28 e 26 e da due appartamenti, rispettivamente al piano primo e secondo con ingresso tramite il corpo scala comune da Via della Vite in corrispondenza del parcheggio pubblico corrispondente alla part. 513 distinta al al NCEU del Comune di Penna in Teverina al Fg. 9. Per quanto riguarda la variazione toponomastica ipotizzata nella relazione del 7-10-2015, non si è ritenuta necessaria la stessa poiché l' individuazione esatta dei beni è comunque soddisfatta dai dati catastali aggiornati; la citata variazione toponomastica riguardante le abitazioni censite al NCEU del Comune di Penna in Teverina rispettivamente al Fg. 5 part. 269 sub 5 e 9 si renderà necessaria ed utile una volta eseguite le opere edili successivamente descritte di divisione della corte comune.

Il compendio immobiliare descritto risulta quindi divisibile nei seguenti lotti di vendita:

<u>Lotto 01</u> – Locale commerciale censito al NCEU del Comune di Penna in Teverina al **Fg. 5 part. 269 sub 4**

<u>Lotto 02</u> – Studio privato censito al NCEU del Comune di Penna in Teverina al **Fg. 5 part. 269 sub 10**

<u>Lotto 03</u> – Abitazione censito al NCEU del Comune di Penna in Teverina al **Fg. 5 part. 269 sub 5**

<u>Lotto 04</u> – Abitazione censito al NCEU del Comune di Penna in Teverina al **Fg. 5 part. 269 sub 9**

Per quanto riguarda i beni comuni non censibili (Fg. 5 part. 269 sub 11 e 12) riferiti rispettivamente ai subalterni 4-5-9-10 il sub.11 e ai sub. 5-9 il 12 non vengono presi in considerazione nella divisione in lotti del compendio ma verrà comunque valutato e ricompreso nel valore dei singoli lotti il loro valore economico.

In riferimento alla relazione del 7-10-2015 si precisa che le opere edili e la pratica comunale relativa alla demolizione del forno/camino e della piscina, lo smontaggio e la rimozione del portico, la realizzazione della recinzione di confine pari a *euro 2.500,00 (pratica edilizia) + euro 6.292,56 (spese per le opere edili secondo prezziario regione Umbria 2014) per un totale di euro 8792,56* si ritengono necessarie e pertanto i costi indicati vanno decurtati e suddivisi equamente tra i 4 lotti ipotizzati, ossia 2.200,00 € per ciascun lotto.

Terni, lì
20-06-2016

Il CTU
Arch. Luca Rosati

ALLEGATI:

- All. A_Richiesta spostamento part. 160 dal fg. 9 al fg. 5 del NCT del Comune di Penna in Teverina
- All. B_TIPO FRAZIONAMENTO
- All. C_TIPO MAPPALE
- All. D_Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione