

# ***TRIBUNALE DI TERNI***

***SEZIONE CIVILE***

***ESECUZIONE IMMOBILIARE***

***PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 61/2018***

***...OMISSIS...***

*contro*

***...OMISSIS...***

***- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -***

---

**RAPPORTO DI STIMA**

---

**Studio Tecnico**

**Geom. MIRKO CAPOTOSTI**

Via G. Menotti Serrati n° 11/A – Terni (TR)

Tel. (+39) 0744 460062 - Fax (+39) 0744 460062

Cell. (+39) 328 4118274

e-mail [mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com](mailto:mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com)

P.E.C. [mirko.capotosti@geopec.it](mailto:mirko.capotosti@geopec.it)

[www.studiotecnicogmc.com](http://www.studiotecnicogmc.com)

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da  
**...OMISSIS...**

Contro  
**...OMISSIS...**

N° Gen. Rep. 61/2018

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**  
Custode Giudiziario: **Avv. Ilaria Sciarra**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**LOTTO 001 – LOCALE COMMERCIALE**

*Tecnico incaricato: **Geom. CAPOTOSTI MIRKO**  
codice fiscale CPTMRK76B01L117M - partita IVA 01214460550*

*Via G. Menotti Serrati, 11/A - Terni (TR)  
tel. (+39) 0744 460062 – fax (+39) 0744 460062  
cellulare (+39) 328 4118274  
e-mail [mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com](mailto:mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com)  
P.E.C. [mirko.capotosti@geopec.it](mailto:mirko.capotosti@geopec.it)  
[www.studiotecnicogmc.com](http://www.studiotecnicogmc.com)*

## **INDICE SINTETICO**

### ***Lotto 001 – Locale commerciale***

#### **1. Dati Catastali**

Corpo: A

Categoria: **Locale commerciale**

Ubicazione: **Via delle Terre Arnolfe, 46/F – Terni (TR) 05100**

Identificazione al N.C.E.U. di Terni (TR)

...**OMISSIS**... avente sede a ...**OMISSIS**... codice fiscale...**OMISSIS**... per la quota di 1/1 del diritto di proprietà - **foglio 49, particella 648, sub 1**, indirizzo Via delle Terre Arnolfe n. 46, piano S1-T, Comune Terni, categoria C/2, classe 9, consistenza 497 mq, superficie catastale 615 mq, rendita € 6.699,33

#### **2. Stato di possesso**

Corpo: A

Categoria: **Locale commerciale**

Ubicazione: **Via delle Terre Arnolfe, 46/F – Terni (TR) 05100**

Possesso: **Occupato** con contratto di locazione sottoscritto e registrato in data successiva al pignoramento e comprendente anche unità immobiliari non facenti parte del presente procedimento esecutivo.

#### **3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Corpo: A

Categoria: **Locale commerciale**

Ubicazione: **Via delle Terre Arnolfe, 46/F – Terni (TR) 05100**

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **SI**  
*tramite ascensore condominiale esterno all'unità immobiliare*

#### **4. Creditori Iscritti**

Corpo: A

Categoria: **Locale commerciale**

Ubicazione: **Via delle Terre Arnolfe, 46/F – Terni (TR) 05100**

Creditori Iscritti:

- ...**OMISSIS**...
- ...**OMISSIS**...

#### **5. Prezzo**

Corpo: A

Categoria: **Locale commerciale**

Ubicazione: **Via delle Terre Arnolfe, 46/F – Terni (TR) 05100**

*Prezzo DI STIMA: € 437.430,00*

*Prezzo A BASE D'ASTA: € 365.315,50*

**Beni in siti nel Comune di Terni (TR)  
- Via delle Terre Arnolfe n. 46/F -**

**- LOCALE COMMERCIALE -**

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

Identificativo corpo: A

**Locale commerciale sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via delle Terre Arnolfe n. 46/F**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 Piena proprietà**

**...OMISSIS...**

Cod. Fiscale: **...OMISSIS...**

**Identificato al catasto Fabbricati (N.C.E.U. di Terni):**

Intestazione: **...OMISSIS...** con sede a omissis (TR) codice fiscale **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà - **foglio 49, particella 648, sub 1**, indirizzo Via delle Terre Arnolfe n. 46, piano S1-T, Comune Terni, categoria C/1, classe 9, consistenza 497 mq, superficie catastale 615 mq, rendita € 6.699,33.

**Conformità catastale:**

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto del compendio pignorato nonché dall'analisi degli atti presenti presso l'Agenzia del Entrate Ufficio del Territorio del Comune di Terni, lo scrivente ha rilevato difformità.

Relativamente ai locali componenti l'unità immobiliare in esame, è stato riscontrato che al disotto delle scale comuni utili come uscita di sicurezza e poste sul lato ovest dell'immobile, risulta ricavato un locale con accesso esclusivo dal locale commerciale. Come ben evidenziato sia sulla planimetria catastale del sub 1 sia sull'elaborato planimetrico della particella 648, il vano scale risulta essere parte di un bene comune non censibile. Da quanto detto il sottoscala non risulta essere parte del subalterno 1.

Altra difformità riscontrata è la demolizione di due tramezzi all'interno dell'unità immobiliare nonché la presenza di una apertura sulla parete di divisione con il subalterno 25; quest'ultima mette in comunicazione i subalterni 1 e 25.

Al fine di regolarizzare lo stato dei luoghi con gli atti catastali, lo scrivente definisce quanto di seguito:

- a) relativamente al vano ricavato nel sottoscala condominiale, si prevede la chiusura dell'attuale porta al fine di ridefinire il giusto limite del sub 1;
- b) relativamente alla diversa distribuzione interna, deve essere presentata all'Agenzia delle Entrate giusta variazione catastale per la diversa distribuzione interna;
- c) relativamente all'apertura che mette in comunicazione i subalterni 1 e 25, si prevede la chiusura dell'apertura al fine di ripristinare il giusto limite del sub 1.

Per quanto sopra si determinano i sotto elencati costi:

- a) opere murarie pari ad € 500,00
- b) presentazione pratica catastale, spese tecniche e di deposito, comprensive oneri fiscali pari ad € 1.000,00
- c) opere murarie pari ad € 1.000,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale nello stato di fatto in cui si trova l'immobile.

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

<b>Caratteristiche zona:</b>	periferica
<b>Area urbanistica:</b>	residenziale a traffico locale con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<b>Caratteristiche zone limitrofe:</b>	residenziali
<b>Principali collegamenti pubblici:</b>	Autobus 40 m Stazione ferroviaria Cesi (TR) 1,0 Km Stazione ferroviaria Terni (TR) 6,0 Km Superstrada (Terni-Perugia) 3,5 Km Superstrada (Terni-Orte) 3,2 Km Autostrada (Orte) 30,0 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

**Locale commerciale sito in Terni (TR), Via delle Terre Arnolfe n. 46/F**

Occupato da ...**OMISSIS**... nato a ...**OMISSIS**... il ...**OMISSIS**... codice fiscale ...**OMISSIS**... , con contratto di locazione sottoscritto in data 08/10/2018, avente durata 6+6, registrato telematicamente il 18/10/2018 protocollo n. T3K18T005209000II. Il contratto è stato sottoscritto e registrato in data successiva al pignoramento.

Il contratto di locazione sopra indicato comprende unità immobiliari non facenti parte del presente procedimento esecutivo.

## 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:*

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di ...**OMISSIS**... avente sede in ...**OMISSIS**... codice fiscale ...**OMISSIS**... contro ...**OMISSIS**... avente sede in ...**OMISSIS**... codice fiscale ...**OMISSIS**... , per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a firma di Notaio in Terni Dr. Pierluigi Jorio del 21/05/1992 Repertorio n. 51.772, iscritta a Terni in data **22/05/1992** al numero di Registro Generale 4767 ed al numero di Registro Particolare **477**.

Importo ipoteca: ...**OMISSIS**...

Importo capitale: ...**OMISSIS**...

Annotazione a iscrizione CANCELLAZIONE TOTALE, annotata a Terni in data **05/02/2008** al numero di Registro Generale 1422 ed al numero di Registro Particolare **225**.

Riferimento Iscrizione n. 477 del 22/05/1992

- Ipoteca volontaria annotata a favore di ...**OMISSIS**... avente sede in ...**OMISSIS**... codice fiscale ...**OMISSIS**... contro ...**OMISSIS**... avente sede in ...**OMISSIS**... codice fiscale ...**OMISSIS**... , per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a firma di Notaio in Terni Dr. Fulvio Sbrolli del 27/07/1994 Repertorio n. 78996, iscritta a Terni in data **28/07/1994** al numero di Registro Generale 6477 ed al numero di Registro Particolare **894**.

Importo ipoteca: ...**OMISSIS**...

Importo capitale: ...**OMISSIS**...

Annotazione a iscrizione CANCELLAZIONE TOTALE, annotata a Terni in data **12/09/2000** al numero di Registro Generale 8995 ed al numero di Registro Particolare **1385**.

Riferimento Iscrizione n. 894 del 28/07/1994

Dati precedenti relativi al corpo **A** oltre altri beni.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...**OMISSIS**... avente sede in ...**OMISSIS**... codice fiscale ...**OMISSIS**... contro ...**OMISSIS**... avente sede in ...**OMISSIS**... codice fiscale ...**OMISSIS**... , per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a firma di Notaio in Terni Dr. Fulvio Sbrolli del 02/03/2007 Repertorio n. 160471, iscritta a Terni in data **08/03/2007** al numero di Registro Generale 2928 ed al numero di Registro Particolare **685**.

Importo ipoteca: ...**OMISSIS**...

Importo capitale: ...**OMISSIS**...

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare a favore di ...**OMISSIS**... avente sede in ...**OMISSIS**... codice fiscale ...**OMISSIS**... contro ...**OMISSIS**... avente sede in ...**OMISSIS**... codice fiscale ...**OMISSIS**... , per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni del 19/03/2018 Repertorio n. 763, trascritto a Terni il **19/04/2018** al numero di Registro Generale 3969 ed al numero di Registro Particolare **2791**.

Dati precedenti relativi al corpo **A** oltre altri beni.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

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

Spese di gestione condominiale:

**L'immobile risulta facente parte di un Condominio costituiti denominato "Condominio Città Verde 46/G" amministrato da ...**OMISSIS**... avente ufficio in ...**OMISSIS**... **OMISSIS**...**

Identificativo corpo: **A**

**Locale commerciale sito in Terni (TR), Via delle Terre Arnolfe n. 46/F**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.988,18

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 25.566,36

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non comunicati dall'Amministrazione

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietari precedenti:**

- ...**OMISSIS**... con sede in ...**OMISSIS**... codice fiscale ...**OMISSIS**... per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, da data antecedente il ventennio al 27/03/1992.

- ...**OMISSIS**... con sede in ...**OMISSIS**... codice fiscale ...**OMISSIS**... per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, proprietaria dal 27/03/1992 al 27/07/1994, in forza di atto a rogito di Notaio in Terni Dr. Luciano Clericò in data 27/03/1992 Repertorio n. 62870, trascritto a Terni in data **22/04/1992** al Registro Generale n. 3882 ed al Registro Particolare n. **2995**.

- ...**OMISSIS**... con sede in ...**OMISSIS**... codice fiscale ...**OMISSIS**... per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, proprietaria dal 27/07/1994 al 19/11/2009, in forza di atto a rogito di Notaio in Terni Dr. Fulvio Sbroli in data 27/07/1994 Repertorio n. 78995, trascritto a Terni in data **28/07/1994** al Registro Generale n. 6476 ed al Registro Particolare n. **4926**.

- ...**OMISSIS**... con sede in ...**OMISSIS**... codice fiscale ...**OMISSIS**... per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, proprietaria dal 19/11/2009 al 19/11/2009, in forza di atto per conferimento in società a rogito di Notaio in Terni Dr. Vincenzo Clericò in data 19/11/2009 Repertorio n. 21462/10387, trascritto a Terni in data **04/12/2009** al Registro Generale n. 15158 ed al Registro Particolare n. **9398**.

**Attuale proprietario:**

- ...**OMISSIS**... con sede ...**OMISSIS**... codice fiscale ...**OMISSIS**... per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, proprietaria dal 19/11/2009 ad oggi, in forza di atto per trasformazione di società a rogito di Notaio in Terni Dr. Vincenzo Clericò in data 19/11/2009 Repertorio n. 21462/10387, trascritto a Terni in data **04/12/2009** al Registro Generale n. 15159 ed al Registro Particolare n. **9399**.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****Corpo A – Locale commerciale**

1. Titolo abilitativo: **Concessione edilizia prot n. 24876 del 28/07/1989**
2. Titolo abilitativo: **Variante prot. n. 9507 del 06/04/1990**
3. Titolo abilitativo: **Variante prot. n. 30009 del 01/08/1990**
4. Titolo abilitativo: **Variante prot. n. 29283 del 31/07/1991**
5. Titolo abilitativo: **Agibilità prot n. 7266 del 18/03/1992**  
 Intestazione: **...OMISSIS...**  
 Oggetto: **Agibilità fabbricato ad uso commerciale**  
 Presentazione in data 21/02/1992 al prot. n. 007266

**I fascicoli contenenti i titoli abilitativi riportati ai punti 1., 2., 3. e 4. del presente paragrafo, non sono stati reperiti presso l'Archivio del Comune di Terni quindi non son stati messi nella disponibilità del C.T.U. Per quanto sopra non è stato possibile visionarli.**

**7.1 Conformità edilizia:****Corpo A – Locale commerciale**

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare l'accesso presso gli uffici competenti del Comune di Terni al fine di reperire e visionare i titoli abilitativi che legittimano l'immobile oggetto del presente elaborato peritale. Dall'accesso è stato possibile risalire ai titoli edilizi.

Presso l'Archivio del Comune di Terni non sono stati reperiti i fascicoli rispondenti ai detti titoli edilizi.

Per quanto sopra lo scrivente non ha potuto effettuare la verifica dello stato di fatto tra gli elaborati grafici delle concessioni e delle varianti edilizie con lo stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo.

Il sottoscritto, avendo analizzato gli atti catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale del Territorio, ha riscontrato che la consistenza dell'immobile è conforme con quella riportata nei detti atti catastali. Dalla verifica fatta tra il Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Terni e le date di deposito ed accettazione dei documenti catastali, si presuppone che quest'ultimi rappresentino l'effettiva consistenza grafica dell'immobile in relazione sia al costruito sia all'autorizzato dall'Amministrazione comunale. Inoltre, durante il sopralluogo, lo scrivente non ha rilevato segni di opere tali da poter apportare modifiche sostanziali alla consistenza dell'immobile.

Relativamente alla conformità edilizia dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto C.T.U. ritiene di dichiarare che l'immobile risulta conforme nella consistenza a quanto presente negli atti catastali ovvero quest'ultimi identificanti l'immobile antecedentemente al rilascio del Certificato di Agibilità e su cui nel tempo non sono state effettuate variazioni catastali. Le uniche difformità sono la diversa distribuzione interna così come descritto al punto "1. conformità catastale" ed evidenziate nell'"Elaborato grafico" allegato della presente relazione.

Qualora il Comune mettesse nella disponibilità del sottoscritto gli elaborati grafici relativi alle Concessioni edilizie rilasciate per edificare l'immobile in oggetto e nel momento in cui quest'ultimi siano conformi allo stato di fatto, risulta da sanare solamente la diversa distribuzione interna.

La sanatoria si ha presentando pratica comunale (C.I.L.A.) al SUAP del Comune di Terni, con opere già eseguite ovvero con il pagamento di una sanzione, ad oggi, pari ad € 1.000,00.

Qualora dalla data della presente all'aggiudicazione dell'immobile non intervengano modifiche alla normativa vigente, lo scrivente determina le spese tecniche, comprensive oneri fiscali pari ad € 3.000,00.

Per quanto sopra non si ritiene di dichiarare la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:****Corpo A – Locale commerciale**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zone G Attrezzature di interesse comune

Descrizione: **Locale commerciale** di cui al punto A

Locale commerciale che si sviluppa su un unico piano, con ingresso dal piano superiore, composto da un locale principale più accessori.

Superficie utile complessiva di circa **518,75 mq** oltre locali sottoscale.

Il locale commerciale si sviluppa al piano seminterrato con accesso dal piano terra.

L'edificio è stato terminato nel 1992.

Ha un'altezza interna principale di 4 m.

L'immobile risulta in pessimo stato di conservazione.

**Caratteristiche descrittive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente in metallo e vetro</b> materiale: <b>metallo</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavimentazione interna	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento bagno	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale interne	rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Condizionamento	Non rilevato
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>insufficienti</b> conformità: <b>necessità di adeguamento alle normative vigenti</b>
Gas	Non rilevato
Idrico-sanitario	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>non verificabili</b> conformità: <b>necessità di adeguamento alle normative vigenti</b>
Termico	Non rilevato

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano seminterrato Locale commerciale ed accessori	superficie lorda	585,50 mq	1,00	585,50
Piano terra Ingresso	superficie lorda	39,40 mq	1,00	39,40
		<b>624,90 mq</b>		<b>624,90</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo del presente rapporto di valutazione è il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del compendio pignorato riferito alla data della stesura del relazione. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, finiture, stato di conservazione, ampiezza dei locali, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare quell'oggetto di stima. Parte dei dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al IV Trimestre 2018, le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare siti nel Comune di Terni sono comprese, per i fabbricati ad uso "negozi" ricadenti in "Periferia", tra € 800,00 ed € 1.200,00 al mq. di superficie commerciale;

Altri dati di mercato a disposizione di una certa importanza giacché formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero relativamente alla tipologia "Negozi" con stato di conservazione "Normale" e con epoca di riferimento I° semestre 2018, propone prezzi di mercato compresi tra € 950,00 ed € 1.700,00 al mq. di superficie lorda.

Sul Borsino immobiliare Servizi & Valutazione immobiliari Nazionali, per immobili relativamente alla tipologia "Negozi" in stato di conservazione "buono", con epoca di riferimento "febbraio 2019", tra € 755,00 ed € 1.339,00 al mq. di superficie commerciale.

Dal quadro mercantile rappresentato la scelta si pone quindi in una forbice compresa tra € 755,00 ed € 1.700,00 al mq. di superficie commerciale.

Nell'ambito di tale forbice si inserisce il giudizio soggettivo dello scrivente che, in considerazione di ulteriori quotazioni di beni simili, o comunque assimilabili, e ricadenti in zona di ubicazione simile a quella dell'immobile in oggetto, ritiene ragionevole adottare, visto il pessimo stato manutentivo nonché la mancanza di impianti tecnologici di climatizzazione, un valore unitario al mq di superficie commerciale pari ad € 700,00.

**8.2 Fonti di informazione:**

"Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al IV Trimestre 2018.

Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Borsinoimmobiliare.it

Banca dati del sottoscritto Esperto.

Operatori del settore delle compravendite immobiliari.

**8.3 Valutazione corpi:****Corpo A – Locale commerciale**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Seminterrato Locale commerciale	585,50	€ 700,00	€ 409.850,00
Piano Terra Ingresso	39,40	€ 700,00	€ 27.580,00

Valore complessivo intero € 437.430,00

Valore complessivo diritto e quota € 437.430,00

**Riepilogo****- Locale commerciale -**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie reale netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
<b>A</b>	Locale commerciale	518,75 mq	€ 437.430,00	€ 437.430,00
				<b>€ 437.430,00</b>

**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. € 65.614,50

Costi ed oneri per sanatorie e ripristini € 6.500,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 365.315,50**

Terni, 18 febbraio 2019

L'Esperto alla stima  
**Geom. MIRKO CAPOTOSTI**

# ***TRIBUNALE DI TERNI***

***SEZIONE CIVILE***

***ESECUZIONE IMMOBILIARE***

***PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 61/2018***

***...OMISSIS...***

*contro*

***...OMISSIS...***

***- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -***

---

**ALLEGATI**

---

**Studio Tecnico**

**Geom. MIRKO CAPOTOSTI**

Via G. Menotti Serrati n° 11/A – Terni (TR)

Tel. (+39) 0744 460062 - Fax (+39) 0744 460062

Cell. (+39) 328 4118274

e-mail [mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com](mailto:mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com)

P.E.C. [mirko.capotosti@geopec.it](mailto:mirko.capotosti@geopec.it)

[www.studiotecnicogmc.com](http://www.studiotecnicogmc.com)

## **TRIBUNALE DI TERNI**

### **PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 61/2018**

#### ***– LOCALE COMMERCIALE –***

#### **- ELENCO ALLEGATI -**

- Allegato “A” ~ Estratto di mappa catastale – Fg. 49 P.lla 648
- Allegato “B” ~ Visura catastale – Fg. 49 P.lla 648 sub 1
- Allegato “C” ~ Planimetria catastale – Fg. 49 P.lla 648 sub 1
- Allegato “D” ~ Elaborato planimetrico – Fg. 49 P.lla 648
- Allegato “E” ~ Elaborato grafico
- Allegato “F” ~ Certificato di Agibilità
- Allegato “G” ~ Visure Ufficio Provinciale Terni, Servizio Pubblicità Immobiliare
- Allegato “H” ~ Copia contratto d’affitto
- Allegato “I” ~ Visura C.C.I.A.A.

# TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 61/2018

**...OMISSIS...**

CONTRO

**...OMISSIS...**

---

**ALLEGATO "A"**

Estratto di mappa catastale

---

N=74400

E=11900



# TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 61/2018

**...OMISSIS...**

CONTRO

**...OMISSIS...**

---

**ALLEGATO “B”**

Visura catastale

---

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b>
	<b>Foglio: 49 Particella: 648 Sub.: 1</b>

### INTESTATO

1	OMISSIS	OMISSIS*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---------	----------	------------------------

### Unità immobiliare dal 19/07/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		49	648	1	2		C/1	9	497 m <sup>2</sup>	Totale: 615 m <sup>2</sup>	Euro 6.699,33	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/07/2018 protocollo n. TR0048598 in atti dal 19/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 16656.1/2018)
<b>Indirizzo</b>		VIA DELLE TERRE ARNOLFE n. 46 piano: S1-T;										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		49	648	1	2		C/1	9	497 m <sup>2</sup>	Totale: 615 m <sup>2</sup>	Euro 6.699,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		, VIA DELLE TERRE ARNOLFE n. 46G piano: T-S1;										
<b>Notifica</b>		-		<b>Partita</b>		1028672		<b>Mod.58</b>		-		

### Situazione dell'unità immobiliare dal 27/07/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		49	648	1	2		C/1	9	497 m <sup>2</sup>		Euro 6.699,33 L. 12.971.700	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/1994 in atti dal 20/04/1998 (n. 3742.1/1994)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DELLE TERRE ARNOLFE n. 46G piano: T-S1;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2018

<b>Notifica</b>	-	<b>Partita</b>	1028672	<b>Mod.58</b>	-
-----------------	---	----------------	---------	---------------	---

### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/03/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		49	648	1	2		C/1	9	497 m <sup>2</sup>		L. 12.971.700	VARIAZIONE del 17/03/1992 in atti dal 05/11/1993 CLS E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 492.1/1992)

**Indirizzo** , VIA DELLE TERRE ARNOLFE n. 46G piano: T-S1;

<b>Notifica</b>	4060/1997	<b>Partita</b>	1024691	<b>Mod.58</b>	-
-----------------	-----------	----------------	---------	---------------	---

### Situazione dell'unità immobiliare dal 29/07/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		49	648	1	2		in corso di definiz.					COSTITUZIONE del 29/07/1991 in atti dal 31/07/1991 (n. 1896.1/1991)

**Indirizzo** , VIA DELLA COOPERAZIONE SNC piano: 1S;

<b>Notifica</b>	-	<b>Partita</b>	1017570	<b>Mod.58</b>	-
-----------------	---	----------------	---------	---------------	---

### Situazione degli intestati dal 19/11/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS	OMISSIS	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/11/2009 protocollo n. TR0015406 Voltura in atti dal 03/02/2010 Repertorio n.: 21462 Rogante: CLERICO` Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI n: 9039 del 03/12/2009 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 650.1/2010)	

### Situazione degli intestati dal 19/11/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS	OMISSIS	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/11/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/11/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/12/2009 Repertorio n.: 21462 Rogante: CLERICO` VINCENZO Sede: TERNI Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 9398.1/2009)	

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2018

### Situazione degli intestati dal 27/07/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS	OMISSIS	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 19/11/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/1994 Voltura in atti dal 20/04/1998 Repertorio n.: 78995 Rogante: SBROLLI Sede: TERNI Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3742.1/1994)	

### Situazione degli intestati dal 27/03/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS	OMISSIS	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/07/1994
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/03/1992 Voltura in atti dal 03/10/1992 Repertorio n.: 62870 Rogante: L. CLERICO` Sede: TERNI Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 2156.1/1992)	

### Situazione degli intestati dal 29/07/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS	OMISSIS	(1) Proprieta` fino al 27/03/1992
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 29/07/1991 in atti dal 31/07/1991 Registrazione: (n. 1896.1/1991)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 61/2018

**...OMISSIS...**

CONTRO

**...OMISSIS...**

---

**ALLEGATO “C”**

Planimetria catastale

---

MODULARIO  
F. rig. rend. 487

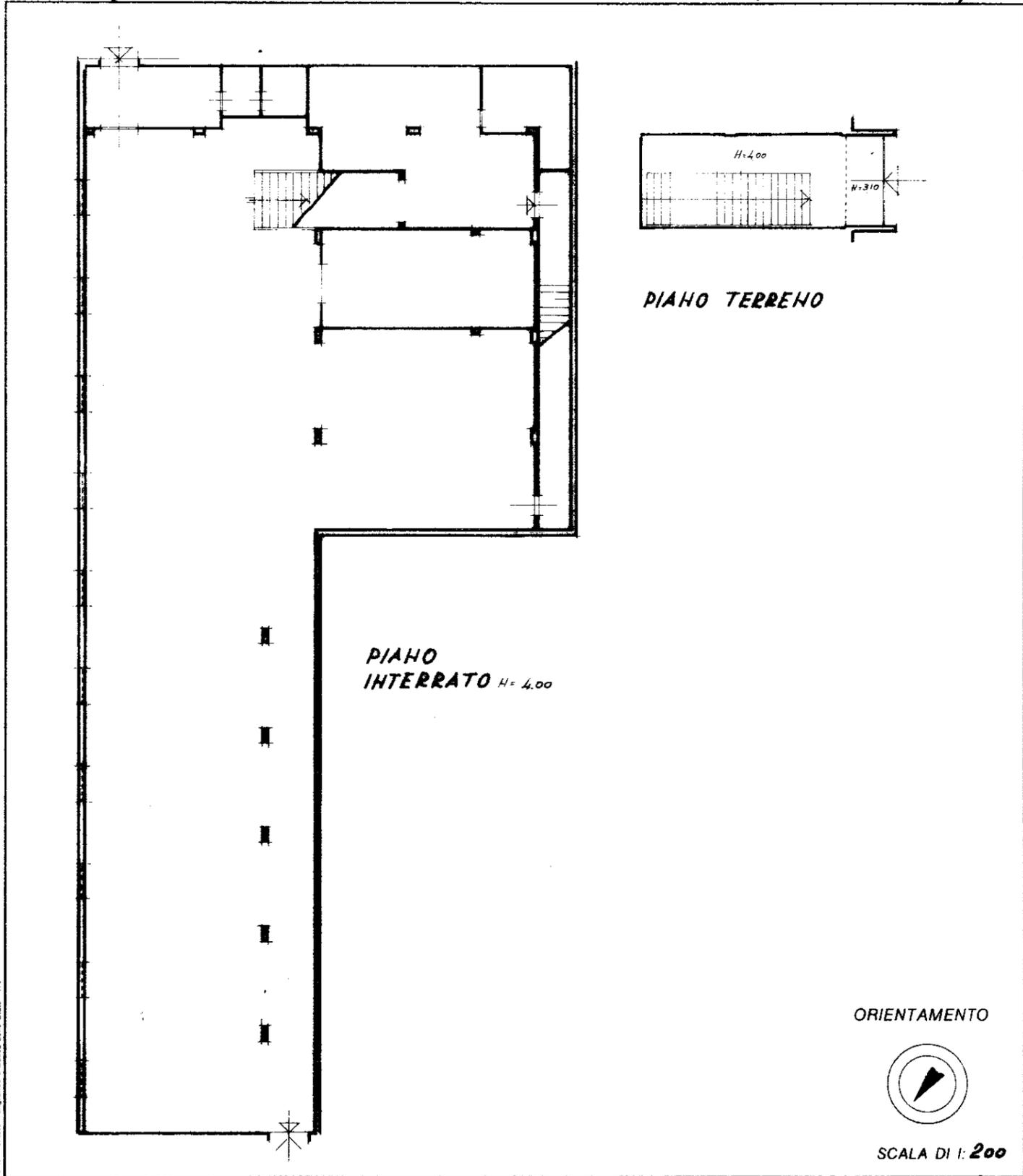


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**250**

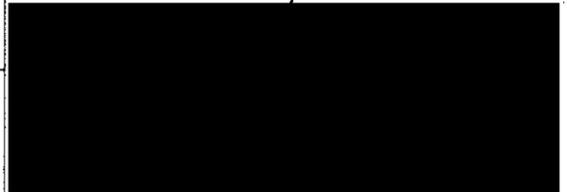
Planimetria di u.i.u. in Comune di TERNI via Delle Terre Arnolfe civ. 46/G



Roma - Istituto Poligrafico e Zecora dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
 F. 48  
 n. 648 sub. 1



RISERVATO ALL'UFFICIO SALE

*[Handwritten signature and stamp]*

mapa01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2018 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 49 - Particella: 648 - Subalterno: 1 >  
VIA DELLE TERRE ARNOLFE n. 46 piano: S1-T;

# TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 61/2018

**...OMISSIS...**

CONTRO

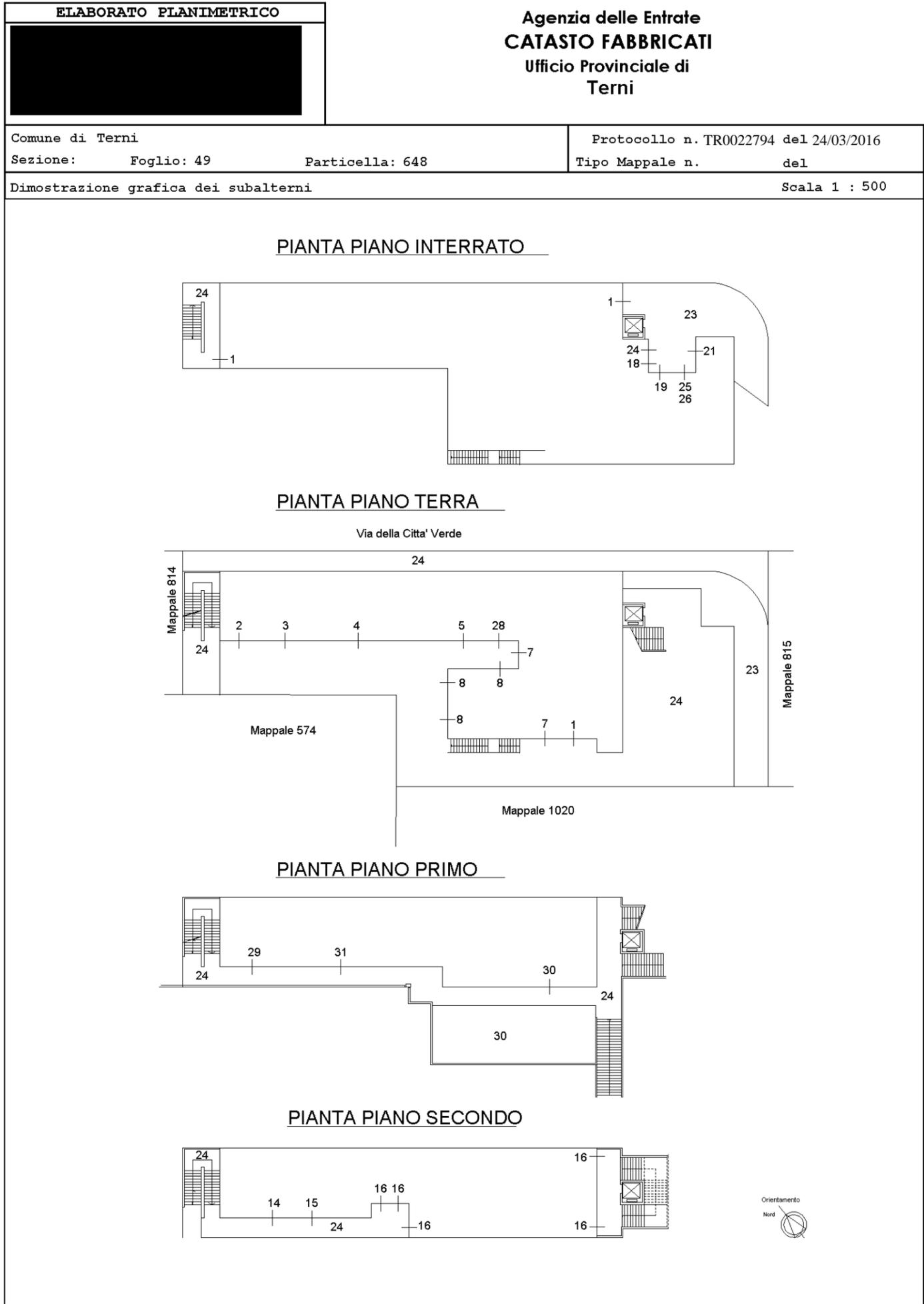
**...OMISSIS...**

---

**ALLEGATO “D”**

Elaborato planimetrico

---



Direzione Provinciale di Terni  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: TERNI  
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
TERNI			49	648			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via delle terre arnofe	46	T-S1			NEGOZIO	
2	via delle terre arnofe	46	T			NEGOZIO	
3	via delle terre arnofe	46	T			NEGOZIO	
4	via delle terre arnofe	46	T			NEGOZIO	
5	via delle terre arnofe	46	T			NEGOZIO	
6						SOPPRESSO	
7	via delle terre arnofe	46	T			NEGOZIO	
8	via delle terre arnofe	46	T			NEGOZIO	
9						SOPPRESSO	
10						SOPPRESSO	
11						SOPPRESSO	
12						SOPPRESSO	
13						SOPPRESSO	
14	via delle terre arnofe	46	2			UFFICIO	
15	via delle terre arnofe	46	2			UFFICIO	
16	via delle terre arnofe	46	2			UFFICIO	
18	via delle terre arnofe	46	S1			MAGAZZINO	
19	via delle terre arnofe	46	S1			MAGAZZINO	
21	via delle terre arnofe	46	S1			D/1	
25	via delle terre arnofe	46	S1			PORZIONE DI MAGAZZINO GRAFFATO CON IL SUB 26	
26	via delle terre arnofe	46	S1			PORZIONE DI MAGAZZINO GRAFFATO CON IL SUB 25	
27						SOPPRESSO	
28	via delle terre arnofe	46G	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	
29	via delle terre arnofe	46G	1			UFFICIO O STUDIO PRIVATO	
30	via delle terre arnofe	46G	1			UFFICIO O STUDIO PRIVATO	
31	via delle terre arnofe	46G	1			UFFICIO O STUDIO PRIVATO	

Unità immobiliari n. 26

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

# TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 61/2018

**...OMISSIS...**

CONTRO

**...OMISSIS...**

---

**ALLEGATO “E”**

Elaborato grafico

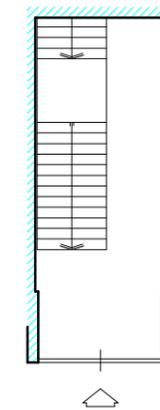
---

# ELABORATO GRAFICO SCHEMA STATO DI FATTO

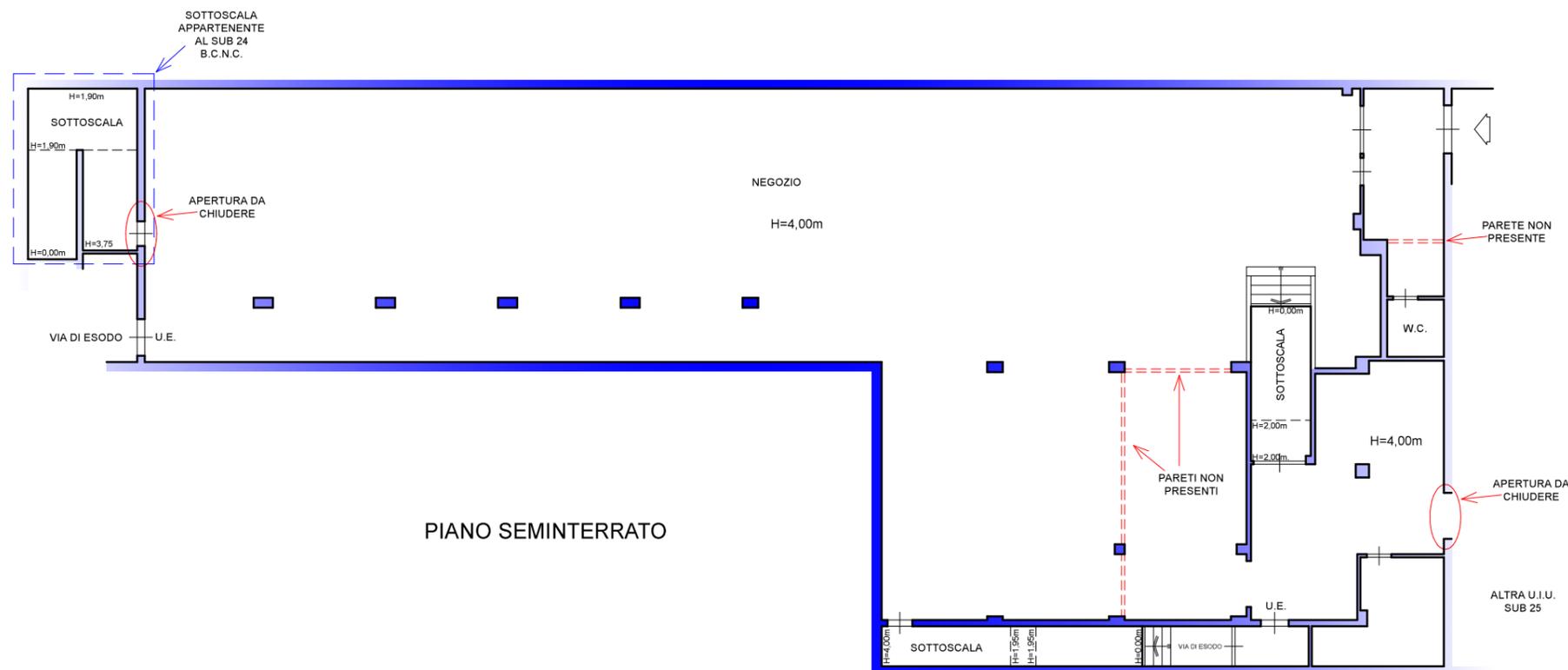
Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 29.10.2018  
Unità Immobiliare Urbana sita nel  
Comune di Terni - Via delle Terre Arnolfe n. 46/F  
censita al C.F. al Fg. 49 p.la 648 sub. 1

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E.: 61/2018  
Promossa da: ...OMISSIS...  
Contro: ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Ilaria PALMERI  
Custode Giudiziario: Avv. Ilaria SCIARRA  
Perito: Geom. Mirko CAPOTOSTI



PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



Scala 1:200

# ***TRIBUNALE DI TERNI***

***SEZIONE CIVILE***

***ESECUZIONE IMMOBILIARE***

***PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 61/2018***

***...OMISSIS...***

*contro*

***...OMISSIS...***

***- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -***

---

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

---

**Studio Tecnico**

**Geom. MIRKO CAPOTOSTI**

Via G. Menotti Serrati n° 11/A – Terni (TR)

Tel. (+39) 0744 460062 - Fax (+39) 0744 460062

Cell. (+39) 328 4118274

e-mail [mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com](mailto:mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com)

P.E.C. [mirko.capotosti@geopec.it](mailto:mirko.capotosti@geopec.it)

[www.studiotecnicogmc.com](http://www.studiotecnicogmc.com)



Veduta esterna

**FOTOGRAMMA n° 1**



Veduta esterna

**FOTOGRAMMA n° 2**



Veduta esterna

**FOTOGRAMMA n° 3**



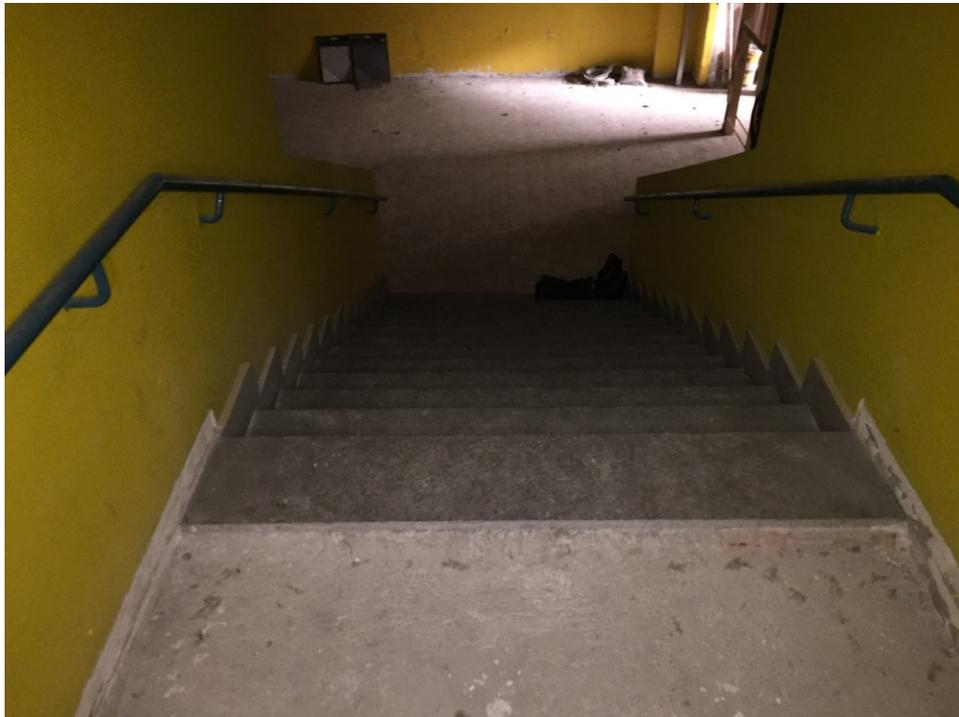
Porta d'ingresso

**FOTOGRAMMA n° 4**



Ingresso

**FOTOGRAMMA n° 5**



Vano scala per l'accesso all'unità immobiliare

**FOTOGRAMMA n° 6**



Locale al piano interrato

**FOTOGRAMMA n° 7**



Locale al piano interrato

**FOTOGRAMMA n° 8**



Locale al piano interrato

**FOTOGRAMMA n° 9**



Locale al piano interrato

**FOTOGRAMMA n° 10**



Locale al piano interrato

**FOTOGRAMMA n° 11**



Locale al piano interrato

**FOTOGRAMMA n° 12**



Locale al piano interrato

**FOTOGRAMMA n° 13**



Locale al piano interrato

**FOTOGRAMMA n° 14**



Locale al piano interrato

**FOTOGRAMMA n° 15**



Locale al piano interrato

**FOTOGRAMMA n° 16**



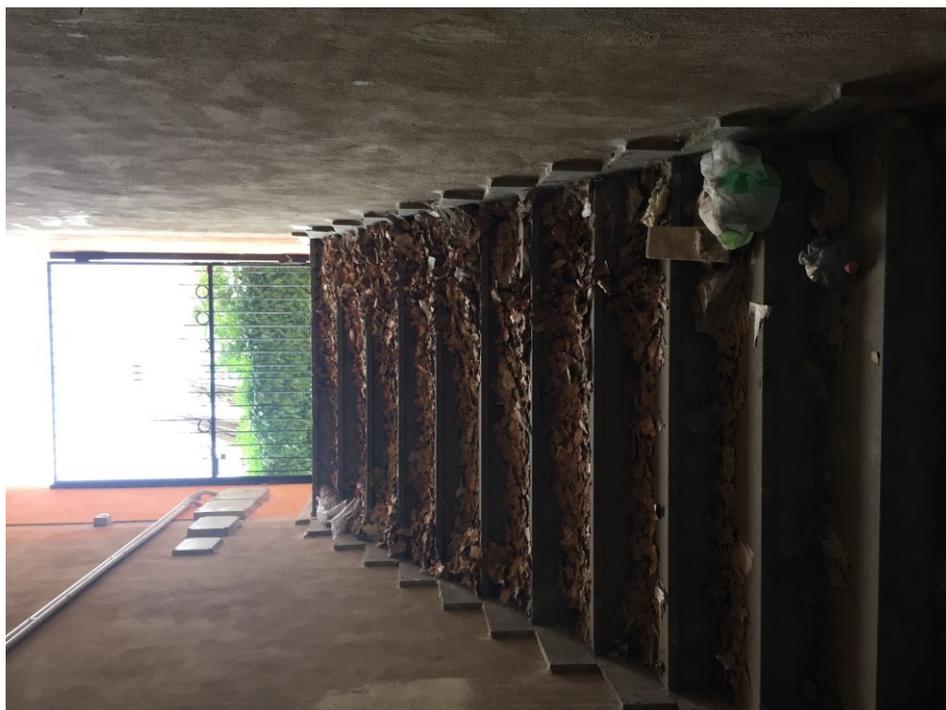
Locale al piano interrato

**FOTOGRAMMA n° 17**



Uscita di sicurezza - scala

**FOTOGRAMMA n° 18**



Uscita di sicurezza - scala

**FOTOGRAMMA n° 19**



Locale al piano interrato

**FOTOGRAMMA n° 20**



Locale al piano interrato

**FOTOGRAMMA n° 21**



Locale al piano interrato

**FOTOGRAMMA n° 22**



Locale al piano interrato

**FOTOGRAMMA n° 23**



Uscita su rampa con ascensore condominiale

**FOTOGRAMMA n° 24**











