

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

contro:

N° Gen. Rep. 162/2017

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Palmeri Ilaria**

Custode Giudiziario: Dott. Annibali Emanuele

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 1**

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Fax:  
Email:  
Pec:

**Geom. Moreno Alessandrini**  
LSSMRN61A16L117Z  
00462330556  
Via D. Chiesa 2 - 05100 Terni  
0744-58312  
0744-58312  
mor.alessandrini@gmail.com  
moreno.alessandrini@geopec.it

Beni in **Citta'di Sangemini (Terni)**  
Località/Frazione  
Via della Resistenza n 18/B

### **Lotto: 1**

**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 (C/1) sito in Sangemini (Terni) CAP 05029, via della Resistenza n 18/B**

#### **Quota e tipologia del diritto**

Omissis

Eventuali comproprietari:

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Omissis

foglio 9, particella 691, subalterno 15, piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 59 superficie catastale mq 66.00, rendita € 1.011,64

L'accesso al negozio avviene tramite una strada interna in asfalto distinta nel foglio 9 particella n 691 sub 1.

#### **Conformità catastale:**

LA PLANIMETRIA CATASTALE E' STATA DENUNCIATA ALL' U.T.E. IN DATA 20/06/2002 PROT. N. 54486

#### **Descrizione delle opere da sanare:**

#### **COSTI DI REGOLARIZZAZIONE COMPRESSE LE SPESE TECNICHE:**

Si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** autostrada 25 km, superstrada 2 km, stazione 10 km, autobus 0.5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

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 legale atto notaio Carlo Filippetti del 04/12/1998 rep n 30784 reg. a Terni il 10/12/1998 reg gen 10762 reg. part. n 1841 a favore della Cassa di risparmio di Terni e Narni contro Omissis

- Restrizione di ipoteca atto notaio Carlo Filippetti del 20/10/2000 rep n 34337 veniva ristretta ipoteca sull'immobile distinto nel foglio 9 con la particella n 691 sub 15

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore della Banca Intesa S. Paolo s.p.a. contro Omissis, derivante da verbale di pignoramento immobili rogito Ufficiale Giudiziario di Terni in data 05/08/2017 rep n 2244 iscritto a Terni il 24/8/2017 reg part. n 5976

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

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

#### **Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 280.00 circa

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 832.00 al 28/02/18

**Millesimi di proprietà:** 43.682

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non Specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario precedenti:** Omissis

**Proprietario attuale:** Omissis pervenutagli per compravendita notaio Carlo Filippetti in data 21/4/1997 rep n 27480, reg. a Terni in data 9/5/1997 al n 1135 vol n 165.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Tipo pratica: Concessione Edilizia prot. n 4790 del 06/02/1998, variante n 5083 del 05/10/2000, DIA prot. n 2843 del 28/04/2001, e DIA prot. n 1284 del 27/02/2002.

Certificato di Agibilità prot n 5470 del 27/07/2004

Per lavori:

Presentazione in data

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori:

Presentazione in data

**7.1 Conformità edilizia:**

**Negoziò (C/1 ) Occorre presentare al comune di Sangemini una CILA per la realizzazione del bagno e fare di nuovo una DAG.**

**COSTO :**

Oneri Totali: € 700.00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Negozio ( C/1 )**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	
Zona omogenea:	
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	VINCOLO PAESAGGISTICO VINCOLO IDROGEOLOGICO VINCOLO CAMPI ELETTROMAGNETICI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

**Per quanto sopra SI' dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione :**Negozi** **C/1** di cui al punto **A**

Il negozio sito al piano terra si compone di un unico locale con vetrine e bagno con antibagno per una superficie di mq 61.32

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### Omissis

Cod. Fiscale: 00000000

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq 61.32

è posto al piano T, ha un'altezza interna di 3.00 mt.

E' composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n.1

Stato di manutenzione generale: buono

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **latero cemento** condizioni: **buone**

Fondazioni materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **cemento armato** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio**  
protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole** i coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**

Rivestimento materiale: **mattoni, intonacate e tinteggiate** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**  
conformità: **a norma**



## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### **Il criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza. 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, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, 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 quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla 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 I trimestre 2017 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per negozi, con stato di conservazione agibile, poste nella semiperiferia di Sangemini tra € 900.00 al mq ed € 1400.00 al mq di superficie commerciale. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agencia del Territorio che relativamente alla tipologia negozi con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il I semestre 2017 propone prezzi di mercato variabili tra € 700.00 ed € 1350.00 al mq di superficie lorda. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 700.00 al mq ed Euro 1400.00 al mq. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 700.00 a cui corrisponde un valore unitario a mq di superficie utile di € 850.00

### **Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla 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". Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agencia del Territorio-O.M.I..



**Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		61.32		52122.00	
				<b>52122.00</b>	

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi:

€ 7818.30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 700,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: (propr. 1000/1000)

**€ 43603.70**

**Si allegano:**

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali;
- planimetria catastale;
- aggiornamento visure ipotecarie;
- borsino immobiliare;
- banca dati delle quotazioni immobiliari – O.M.I.;
- N. 5 foto.

Terni lì, 05-03-2018

L'Esperto alla stima  
**Geom. Moreno Alessandrini**

Dichiarazione protocollo n. 54486 del 20/06/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Gemini

Via Della Resistenza

civ. 18B

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

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 691

Subalterno: 15

Compilata da:

Dorandini Guglielmo

Iscritto all'albo:

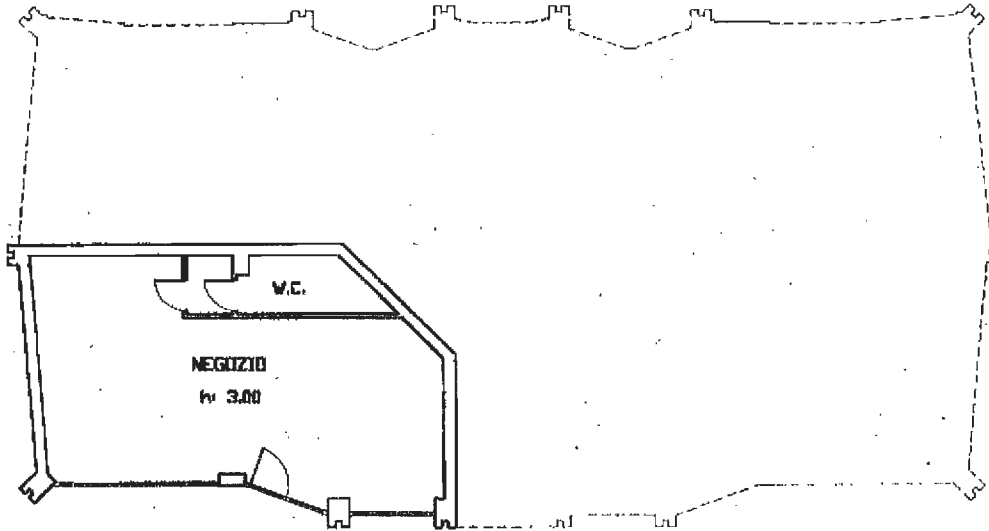
Geometri

Prov. Terni

N. 482

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/12/2017 - Comune di SAN GEMINI(H857) - < Foglio: 9 Particella: 691 - Subalterno 15 >  
VIA DELLA RESISTENZA n. 18B piano: I;

Ultima Planimetria in atti

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2018

Data: 08/01/2018 - Ora: 10:02:35

Segue

Visura n.: TR0000775 Pag: 1

**Dati della richiesta**

**Denominazione: AMBIENTE**

**Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN GEMINI ( Codice: H857) Provincia di TERNI**

**Soggetto individuato**

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN GEMINI(Codice H857) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Metri Quadr.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		9	691	15			C/1	1	59 m <sup>2</sup>	Totale: 66 m <sup>2</sup>	Euro 1.011,64	VIA DELLA RESISTENZA n. 18R piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		9	691	16			C/1	1	59 m <sup>2</sup>	Totale: 66 m <sup>2</sup>	Euro 1.011,64	VIA DELLA RESISTENZA n. 18 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		9	691	39			C/6	5	19 m <sup>2</sup>	Totale: 21 m <sup>2</sup>	Euro 50,64 L. 96.900	VIA DELLA RESISTENZA n. 16 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		9	691	00			C/1	3	129 m <sup>2</sup>	Totale: 139 m <sup>2</sup>	Euro 259,83 L. 503.100	VIA DELLA RESISTENZA n. 20 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		9	691	61			A/10	1	5,5 vani	Totale: 76 m <sup>2</sup>	Euro 979,98 L. 1.897.500	VIA DELLA RESISTENZA n. 20/A piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Immobile 2: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Immobile 3: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2018

**Immobile 4; Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Immobile 5; Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Totale: vani 5,5 m<sup>2</sup> 266 Rendita: Euro 3.313,13**

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

DAI DERIVANTI DA [REDACTED] del 29/09/2000 protocollo n. 175335 in atti dal 29/09/2000 (n. 3027/1/2000)

Unità immobiliari n. 5

Ricevuta n. 294

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente **ALESSANDRINI**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria







**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

contro:

N° Gen. Rep. 162/2017

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Palmeri Ilaria**

Custode Giudiziario: Dott. Annibali Emanuele

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 2**

Esperto alla stima:	<b>Geom. Moreno Alessandrini</b>
Codice fiscale:	LSSMRN61A16L117Z
Partita IVA:	00462330556
Studio in:	Via D. Chiesa 2 - 05100 Terni
Telefono:	0744-58312
Fax:	0744-58312
Email:	mor.alessandrini@gmail.com
Pec:	moreno.alessandrini@geopec.it



Beni in **Citta'di Sangemini (Terni)**  
Località/Frazione  
Via della Resistenza n 18

## **Lotto: 2**

**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 (C/1) sito in Sangemini (Terni) CAP 05029, via della Resistenza n 18**

**Quota e tipologia del diritto**

**Omissis**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Omissis

foglio 9, particella 691, subalterno 16, piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 59 superficie catastale mq 66.00, rendita € 1.011,64

L'accesso al negozio avviene tramite una strada interna in asfalto distinta nel foglio 9 particella n 691 sub 1.

**Conformità catastale:**

LA PLANIMETRIA CATASTALE E' STATA DENUNCIATA ALL' U.T.E. IN DATA 20/06/2002 PROT. N. 54479

**Descrizione delle opere da sanare:**

### **COSTI DI REGOLARIZZAZIONE COMPRESSE LE SPESE TECNICHE:**

Si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** autostrada 25 km, superstrada 2 km, stazione 10 km, autobus 0.5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### **3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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 legale atto notaio Carlo Filippetti del 04/12/1998 rep n 30784 reg. a Terni il 10/12/1998 reg gen 10762 reg. part. n 1841 a favore della Cassa di risparmio di Terni e Narni contro Omissis
- Restrizione di ipoteca atto notaio Carlo Filippetti del 20/10/2000 rep n 34337 veniva ristretta ipoteca sull'immobile distinto nel foglio 9 con la particella n 691 sub 16

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore della Banca Intesa S. Paolo s.p.a. contro Omissis, derivante da verbale di pignoramento immobili rogito Ufficiale Giudiziario di Terni in data 05/08/2017 rep n 2244 iscritto a Terni il 24/8/2017 reg part. n 5976

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

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

##### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € € 280.00 circa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 874.00 al 28/02/2018

**Millesimi di proprietà:** 43.682

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non Specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario precedenti: Omissis**

**Proprietario attuale:** Omissis pervenutagli per compravendita notaio Carlo Filippetti in data 21/4/1997 rep n 27480, reg. a Terni in data 9/5/1997 al n 1135 vol n 165.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Tipo pratica: Concessione Edilizia prot. n 4790 del 06/02/1998, variante n 5083 del 05/10/2000, DIA prot. n 2843 del 28/04/2001, e DIA prot. n 1284 del 27/02/2002.  
Certificato di Agibilità prot n 5470 del 27/07/2004

Per lavori:  
Presentazione in data

Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori:  
Presentazione in data

**7.1 Conformità edilizia:**

**Negozio (C/1 ) Occorre presentare al comune di Sangemini una CILA per la realizzazione del bagno e nuova DAG.**

**COSTO :**

Oneri Totali: € 700.00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Negozio ( C/1 )**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	
Zona omogenea:	
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	VINCOLO PAESAGGISTICO VINCOLO IDROGEOLOGICO VINCOLO CAMPI ELETTROMAGNETICI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

**Per quanto sopra SI' dichiara la conformità urbanistica**





**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****Il criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza. 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, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, 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 quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla 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 I trimestre 2017 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per negozi, con stato di conservazione agibile, poste nella semiperiferia di Sangemini tra € 900.00 al mq ed € 1400.00 al mq di superficie commerciale. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agazia del Territorio che relativamente alla tipologia negozi con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il I semestre 2017 propone prezzi di mercato variabili tra € 700.00 ed € 1350.00 al mq di superficie lorda. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 700.00 al mq ed Euro 1400.00 al mq. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 700.00 a cui corrisponde un valore unitario a mq di superficie utile di € 850.00.

**Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla 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". Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agazia del Territorio-O.M.I..

**Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		60.97		51824.50	

**51824.50**

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi:

€ 7773.68

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 700,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: (propr. 1000/1000)

**€ 43350.82**

**Si allegano:**

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali;
- planimetria catastale;
- aggiornamento visure ipotecarie;
- borsino immobiliare;
- banca dati delle quotazioni immobiliari – O.M.I.;
- N. 5 foto.

Terni lì, 05-03-2018

L'Esperto alla stima  
**Geom. Moreno Alessandrini**



Dichiarazione protocollo n. 54479 del 20/06/2002

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Gemini

Via Della Resistenza

civ. 18

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 691

Subalterno: 16

Compilata da:

Dorandini Guglielmo

Iscritto all'albo:  
Geometri

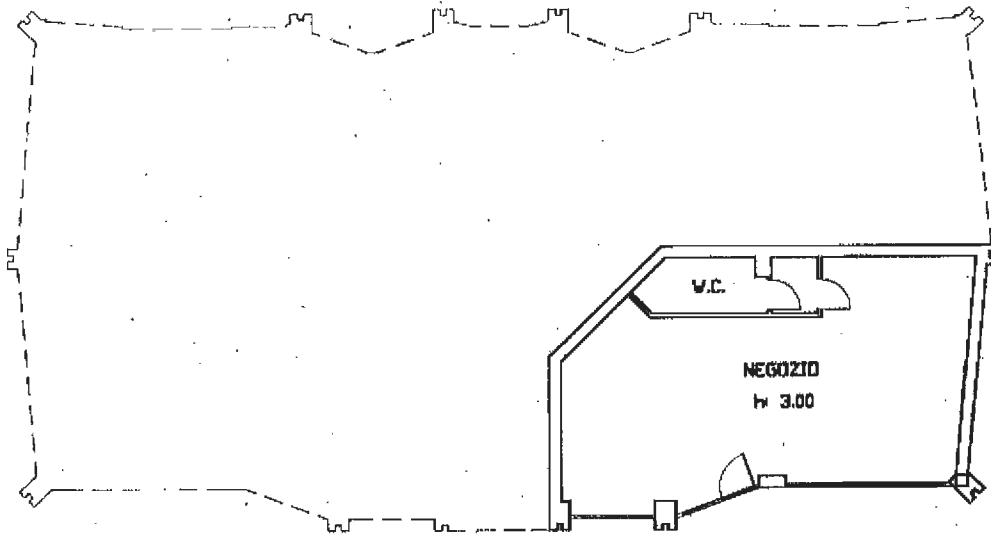
Prov. Terni

N. 482

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/12/2017 - Comune di SAN GEMINI(H857) - < Foglio: 9 Particella: 691 - Subalterno 16 >  
VIA DELLA RESISTENZA n. 18 piano: T;



PIANO TERRA



NORD

Ultima Planimetria in atti

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2018

Data: 08/01/2018 - Ora: 10:02:35

Segue

Visura n.: TR0000775 Pag: 1

**Dati della richiesta**

**Denominazione: AMBIENTE**

**Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN GEMINI ( Codice: H857) Provincia di TERNI**

**Soggetto individuato**

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN GEMINI(Codice H857) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Metri Quadr.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		9	691	15			C/1	1	59 m <sup>2</sup>	Totale: 66 m <sup>2</sup>	Euro 1.011,64	VIA DELLA RESISTENZA n. 18R piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		9	691	16			C/1	1	59 m <sup>2</sup>	Totale: 66 m <sup>2</sup>	Euro 1.011,64	VIA DELLA RESISTENZA n. 18 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		9	691	39			C/6	5	19 m <sup>2</sup>	Totale: 21 m <sup>2</sup>	Euro 50,64 L. 96.900	VIA DELLA RESISTENZA n. 16 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		9	691	60			C/1	3	129 m <sup>2</sup>	Totale: 139 m <sup>2</sup>	Euro 259,83 L. 503.100	VIA DELLA RESISTENZA n. 20 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		9	691	61			A/10	1	5,5 vani	Totale: 76 m <sup>2</sup>	Euro 979,98 L. 1.897.500	VIA DELLA RESISTENZA n. 20/A piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Immobile 2: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Immobile 3: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2018

**Immobile 4; Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Immobile 5; Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Totale: vani 5,5 m<sup>2</sup> 266 Rendita: Euro 3.313,13**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

DAI DERIVANTI DA [REDACTED] del 29/09/2000 protocollo n. 175335 in atti dal 29/09/2000 (n. 3027/1/2000)

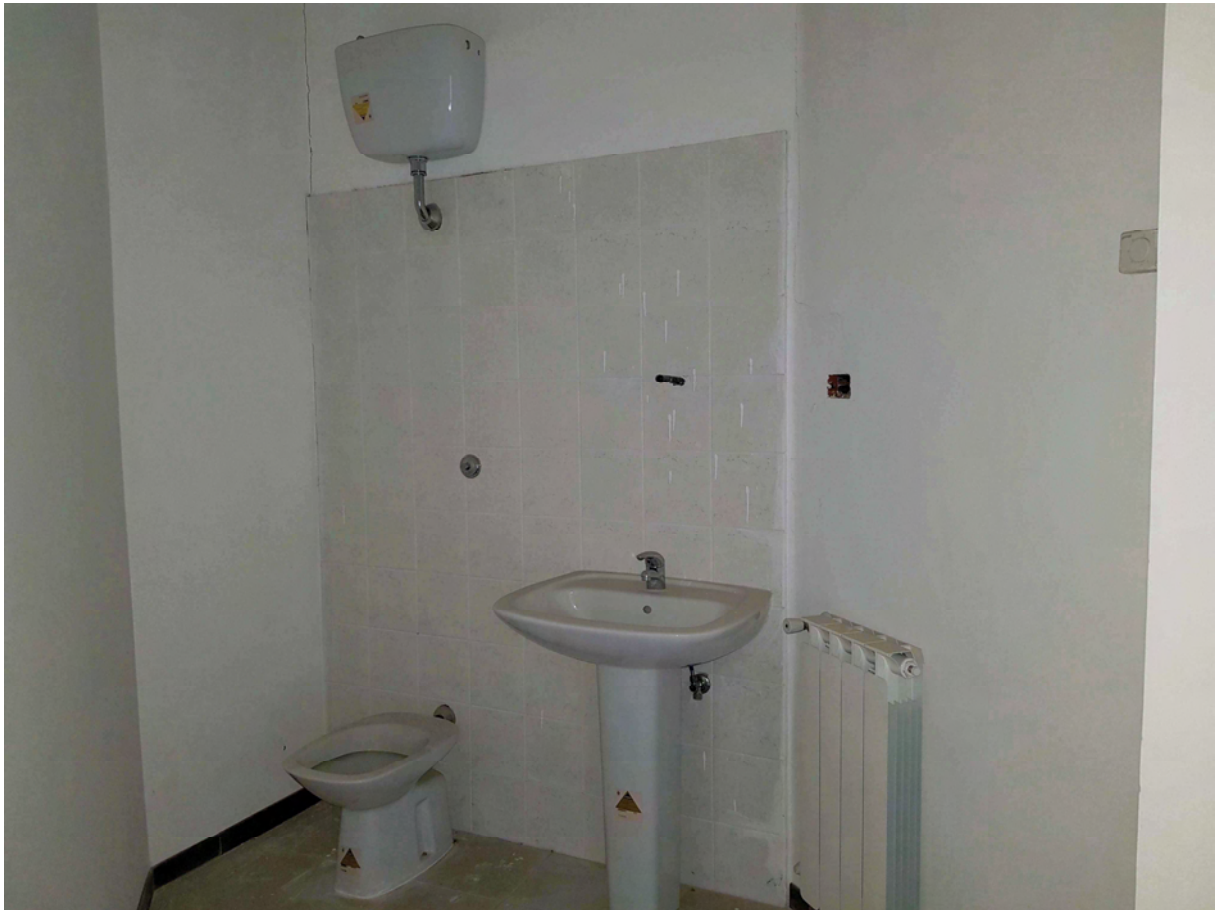
Unità immobiliari n. 5      Ricevuta n. 294      Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente **ALESSANDRINI**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria







**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

contro:

N° Gen. Rep. 162/2017

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Palmeri Ilaria**

Custode Giudiziario: Dott. Annibali Emanuele

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 3**

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Fax:  
Email:  
Pec:

**Geom. Moreno Alessandrini**  
LSSMRN61A16L117Z  
00462330556  
Via D. Chiesa 2 - 05100 Terni  
0744-58312  
0744-58312  
mor.alessandrini@gmail.com  
moreno.alessandrini@geopec.it

Beni in **Citta'di Sangemini (Terni)**  
Località/Frazione  
Via della Resistenza n 16

### **Lotto: 3**

**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.**

**Garage (C/6) sito in Sangemini (Terni) CAP 05029, via della Resistenza n 16**

**Quota e tipologia del diritto**

**Omissis**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Omissis

foglio 9, particella 691, subalterno 39, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 19.00 superficie catastale mq 21.00, rendita € 50.04

L'accesso al garage avviene tramite una corsia interna pavimentata in cemento distinta nel foglio 9 particella n 691 sub 1.

**Conformità catastale:**

LA PLANIMETRIA CATASTALE E' STATA DENUNCIATA ALL' U.T.E. IN DATA 29/09/2000 PROT. N 175335

**Descrizione delle opere da sanare:**

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE COMPRESSE LE SPESE TECNICHE:**

Per essere venduto come lotto unico è necessario chiudere in muratura la porta che attualmente mette in comunicazione il garage e l'ufficio part. 691 sub 61.

E' necessario presentare una cila e effettuare il nuovo accatastamento.

Prezzo complessivo per la chiusura della porta e l'accatastamento € 800.00

Si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** autostrada 25 km, superstrada 2 km, stazione 10 km, autobus 0.5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato



### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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 legale atto notaio Carlo Filippetti del 04/12/1998 rep n 30784 reg. a Terni il 10/12/1998 reg gen 10762 reg. part. n 1841 a favore della Cassa di risparmio di Terni e Narni contro Omissis

- Restrizione di ipoteca atto notaio Carlo Filippetti del 20/10/2000 rep n 34337 veniva ristretta ipoteca sull'immobile distinto nel foglio 9 con la particella n 691 sub 39

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore della Banca Intesa S. Paolo s.p.a. contro Omissis, derivante da verbale di pignoramento immobili rogito Ufficiale Giudiziario di Terni in data 05/08/2017 rep n 2244 iscritto a Terni il 24/8/2017 reg part. n 5976

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

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

#### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 27.00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1685 al 28/02/2018

**Millesimi di proprietà:** 0.766

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non Specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario precedenti:** Omissis

**Proprietario attuale:** Omissis pervenutagli per compravendita notaio Carlo Filippetti in data 21/4/1997 rep n 27480, reg. a Terni in data 9/5/1997 al n 1135 vol n 165.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Tipo pratica: Concessione Edilizia prot. n 4790 del 06/02/1998, variante n 5083 del 05/10/2000, DIA prot. n 2843 del 28/04/2001, e DIA prot. n 1284 del 27/02/2002.  
Certificato di Agibilità prot n 5470 del 27/07/2004

Per lavori:  
Presentazione in data

Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori:  
Presentazione in data

**7.1 Conformità edilizia:**

**Garage (C/6 )**

**COSTO DELLA SANATORIA:**

**Oneri Totali:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Garage ( C/6 )**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	
Zona omogenea:	
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	VINCOLO PAESAGGISTICO VINCOLO IDROGEOLOGICO VINCOLO CAMPI ELETTROMAGNETICI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

**Per quanto sopra SI' dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione : **Garage C/6** di cui al punto **A**

Il negozio sito al piano terra si compone di un unico locale con vetrine e bagno con antibagno per una superficie di mq 17.93

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### Omissis

Cod. Fiscale: 00000

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq 17.93

è posto al piano T, ha un'altezza interna di 3.00 mt.

E' composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **latero cemento** condizioni: **buone**

Fondazioni materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **cemento armato** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio**  
protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole e coppi** coibentazione: **guaina bituminosa**  
condizioni: **buone**

Rivestimento materiale: **mattoni, intonacate e tinteggiate** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**  
conformità: **a norma**



**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****Il Criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza. 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, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, 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 quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla 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 I trimestre 2017, non essendoci i dati per quanto riguarda i box, si è scelto di prendere in considerazione i dati relativi alle abitazioni poste nella semiperiferia di Sangemini con stato di conservazione abitabile, ridotti del 50%, quindi i valori sono compresi tra € 450.00 e 550.00 al mq di superficie commerciale. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia negozi con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il I semestre 2017 propone prezzi di mercato variabili tra € 400.00 ed € 600.00 al mq di superficie lorda. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 400.00 al mq ed Euro 600.00 al mq. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 400.00 a cui corrisponde un valore unitario a mq di superficie utile di € 480.00.

**Il Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla 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". Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio-O.M.I..

**Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		17.93		8606.40	
				<b>8606.40</b>	

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi:	€ 1290.96
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: (propr. 1000/1000)	€6515.44
--	----------

**Si allegano:**

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali;
- planimetria catastale;
- aggiornamento visure ipotecarie;
- borsino immobiliare;
- banca dati delle quotazioni immobiliari – O.M.I.;
- N. 2 foto.

Terni lì, 05-03-2018

L'Esperto alla stima  
**Geom. Moreno Alessandrini**

MODULARIO  
a r.r. n. 497



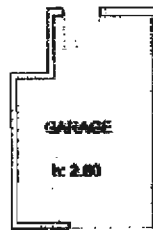
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di.....**SAN GEMINI**..... via .....**DELLA RESISTENZA**..... civ.....**16**...



PIANO INTERRATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 20

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/12/2017 - Comune di SAN GEMINI(H857) - < Foglio: 9 Particella: 691 - Subalerno 39 >  
VIA DELLA RESISTENZA n. 16 piano: SI;  
Com. - Ufficio Provinciale e Regionale del Catasto - P.V.

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**  
(titolo, cognome e nome)  
**DORANDINI GUGLIELMO**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 29/09/2000 - Data: 20/12/2017 - n. TR0076403 - Richiedente ALESSANDRINI MORENO  
Tot. schede: 1 Formato di acq.: A4(2) (26/27) (data di scadenza) **TERNI** n. **497**  
n. **691** sub. **39**  
data **28 SET 2000** Firma *[Signature]*

*[Signature]*



## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2018

Data: 08/01/2018 - Ora: 10:02:35

Segue

Visura n.: TR0000775 Pag: 1

**Dati della richiesta**

**Denominazione: AMBIENTE**

**Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN GEMINI ( Codice: H857) Provincia di TERNI**

**Soggetto individuato**

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN GEMINI(Codice H857) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Metri Quadr.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		9	691	15			C/1	1	59 m <sup>2</sup>	Totale: 66 m <sup>2</sup>	Euro 1.011,64	VIA DELLA RESISTENZA n. 18R piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		9	691	16			C/1	1	59 m <sup>2</sup>	Totale: 66 m <sup>2</sup>	Euro 1.011,64	VIA DELLA RESISTENZA n. 18 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		9	691	39			C/6	5	19 m <sup>2</sup>	Totale: 21 m <sup>2</sup>	Euro 50,64 L. 96.900	VIA DELLA RESISTENZA n. 16 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		9	691	00			C/1	3	129 m <sup>2</sup>	Totale: 139 m <sup>2</sup>	Euro 259,83 L. 503.100	VIA DELLA RESISTENZA n. 20 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		9	691	61			A/10	1	5,5 vani	Totale: 76 m <sup>2</sup>	Euro 979,98 L. 1.897.500	VIA DELLA RESISTENZA n. 20/A piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Immobile 2: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Immobile 3: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2018

**Immobile 4; Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Immobile 5; Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Totale: vani 5,5 m<sup>2</sup> 266 Rendita: Euro 3.313,13**

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

DAI DERIVANTI DA [REDACTED] del 29/09/2000 protocollo n. 175335 in atti dal 29/09/2000 (n. 3027/1/2000)

Unità immobiliari n. 5

Ricevuta n. 294

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente **ALESSANDRINI**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

contro:

N° Gen. Rep. 162/2017

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Palmeri Ilaria**

Custode Giudiziario: Dott. Annibali Emanuele

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 4**

Esperto alla stima: **Geom. Moreno Alessandrini**  
Codice fiscale: LSSMRN61A16L117Z  
Partita IVA: 00462330556  
Studio in: Via D. Chiesa 2 - 05100 Terni  
Telefono: 0744-58312  
Fax: 0744-58312  
Email: mor.alessandrini@gmail.com  
Pec: moreno.alessandrini@geopec.it

Beni in **Citta'di Sangemini (Terni)**  
Località/Frazione  
Via della Resistenza n 20

**Lotto: 4**

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.**

**Magazzino (C/2) sito in Sangemini (Terni) CAP 05029, via della Resistenza n 20**

**Quota e tipologia del diritto**

**Omissis**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Omissis

foglio 9, particella 691, subalterno 60, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 129.00 superficie catastale mq 139.00, rendita € 259.83

L'accesso al magazzino avviene tramite una strada interna in asfalto con sbarra automatizzata all' inizio distinta nel foglio 9 particella n 691 sub 1.

**Conformità catastale:**

LA PLANIMETRIA CATASTALE E' STATA DENUNCIATA ALL' U.T.E. IN DATA 29/09/2000 PROT. N 175335

**Descrizione delle opere da sanare:** realizzazione di un bagno e antibagno, apertura di una porta e modifica altezza.

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE COMPRESSE LE SPESE TECNICHE:**

E' necessario effettuare il nuovo accatastamento e una SCIA in sanatoria al comune di Sangemini € 2500.00

Non si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** autostrada 25 km, superstrada 2 km, stazione 10 km,

autobus 0.5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

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 legale atto notaio Carlo Filippetti del 04/12/1998 rep n 30784 reg. a Terni il 10/12/1998 reg gen 10762 reg. part. n 1841 a favore della Cassa di risparmio di Terni e Narni contro Ommissis

- Restrizione di ipoteca atto notaio Carlo Filippetti del 20/10/2000 rep n 34337 veniva ristretta ipoteca sull'immobile distinto nel foglio 9 con la particella n 691 sub 60

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore della Banca Intesa S. Paolo s.p.a. contro Ommissis, derivante da verbale di pignora mento immobili rogito Ufficiale Giudiziario di Terni in data 05/08/2017 rep n 2244 iscritto a Terni il 24/8/2017 reg part. n 5976

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

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

#### **Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 254.00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1196.00 al 28/02/2018

**Millesimi di proprietà:** 34.248

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non Specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario precedenti:** Omissis

**Proprietario attuale:** Omissis pervenutagli per compravendita notaio Carlo Filippetti in data 21/4/1997 rep n 27480, reg. a Terni in data 9/5/1997 al n 1135 vol n 165.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Tipo pratica: Concessione Edilizia prot. n 4790 del 06/02/1998, variante n 5083 del 05/10/2000, DIA prot. n 2843 del 28/04/2001, e DIA prot. n 1284 del 27/02/2002.  
Certificato di Agibilità prot n 5470 del 27/07/2004

Per lavori:  
Presentazione in data

Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori:  
Presentazione in data

**7.1 Conformità edilizia:**

**Magazzino (C/2 )**

**COSTO DELLA SANATORIA:**

**Oneri Totali:** € 2500.00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Magazzino ( C/2 )**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	
Zona omogenea:	
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	VINCOLO PAESAGGISTICO VINCOLO IDROGEOLOGICO VINCOLO CAMPI ELETTRICI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

**Per quanto sopra SI' dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione :**Magazzino C/2** di cui al punto **A**



Il negozio sito al piano terra si compone di un unico locale con vetrine e bagno con antibagno per una superficie di mq 128.64

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### Omissis

Cod. Fiscale: 00000

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq 128.64

è posto al piano T, ha un'altezza interna di 3.00 mt.

E' composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **latero cemento** condizioni: **buone**

Fondazioni materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **cemento armato** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio**  
protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole e coppi** coibentazione: **guaina bituminosa**  
condizioni: **buone**

Rivestimento materiale: **mattoni, intonacate e fintecciate** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**  
conformità: **a norma**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**  
rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone**  
conformità: **a norma**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:  
**tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone**  
 conformità: **a norma**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup reale netta	124.57	1,00	124.57
Bagno	sup reale netta	2.12	1.00	2.12
Antibagno	sup reale netta	1.95	1.00	1.95

**128.64****128.64****8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****!Criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza. 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, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, 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 quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla 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 I trimestre 2017, non essendoci i dati per quanto riguarda magazzini, si è scelto di prendere in considerazione i dati relativi alle abitazioni poste nella semiperiferia di Sangemini con stato di conservazione abitabile, ridotti del 50%, quindi i valori sono compresi tra € 450.00 e 550.00 al mq di superficie commerciale. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia negozi con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il I semestre 2017 propone prezzi di mercato variabili tra € 350.00 ed € 600.00 al mq di superficie lorda. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 350.00 al mq ed Euro 600.00 al mq. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 400.00 a cui corrisponde un valore unitario a mq di superficie utile di € 480.00.

**Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla 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". Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio-O.M.I..

**Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		128.64		61747.20	

**61747.20**

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi:

€ 9262.08

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: (propr. 1000/1000)

**€ 49985.12**

**Si allegano:**

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali;
- planimetria catastale;
- aggiornamento visure ipotecarie;
- borsino immobiliare;
- banca dati delle quotazioni immobiliari – O.M.I.;
- N. 7 foto.

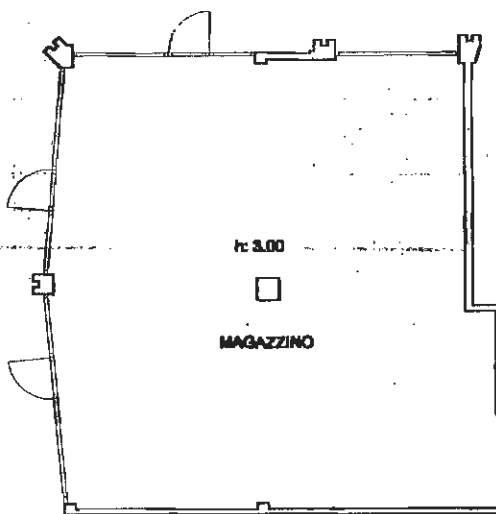
Terni lì, 05-03-2018

L'Esperto alla stima  
**Geom. Moreno Alessandrini**



LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **SAN GEMINI** via **DELLA RESISTENZA** civ. **20**



**PIANO INTERRATO**

**ORIENTAMENTO**



**SCALA DI 1: 200**

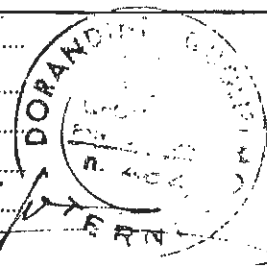
Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**  
(Titolo, cognome e nome)  
**DORANDINI GUGLIELMO**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. **5**  
n. **691** sub. **60**

Iscritto all'albo de **GEOMETRI**  
della provincia di **TERNI** n. **482**  
data **28 SET. 2000** Firma *Geom. Dorandini*



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

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2018

Data: 08/01/2018 - Ora: 10:02:35

Segue

Visura n.: TR0000775 Pag: 1

**Dati della richiesta**

**Denominazione: AMBIENTE**

**Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN GEMINI ( Codice: H857) Provincia di TERNI**

**Soggetto individuato**

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN GEMINI(Codice H857) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Metri Quadr.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		9	691	15			C/1	1	59 m <sup>2</sup>	Totale: 66 m <sup>2</sup>	Euro 1.011,64	VIA DELLA RESISTENZA n. 18R piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		9	691	16			C/1	1	59 m <sup>2</sup>	Totale: 66 m <sup>2</sup>	Euro 1.011,64	VIA DELLA RESISTENZA n. 18 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		9	691	39			C/6	5	19 m <sup>2</sup>	Totale: 21 m <sup>2</sup>	Euro 50,64 L. 96.900	VIA DELLA RESISTENZA n. 16 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		9	691	00			C/1	3	129 m <sup>2</sup>	Totale: 139 m <sup>2</sup>	Euro 259,83 L. 503.100	VIA DELLA RESISTENZA n. 20 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		9	691	61			A/10	1	5,5 vani	Totale: 76 m <sup>2</sup>	Euro 979,98 L. 1.897.500	VIA DELLA RESISTENZA n. 20/A piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Immobile 2: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Immobile 3: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2018

**Immobile 4; Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Immobile 5; Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Totale: vani 5,5 m<sup>2</sup> 266 Rendita: Euro 3.313,13**

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

DAI DERIVANTI DA [REDACTED] del 29/09/2000 protocollo n. 175335 in atti dal 29/09/2000 (n. 3027/1/2000)

Unità immobiliari n. 5

Ricevuta n. 294

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente **ALESSANDRINI**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria











**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

contro:

N° Gen. Rep. 162/2017

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Palmeri Ilaria**

Custode Giudiziario: Dott. Annibali Emanuele

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 5**

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Fax:  
Email:  
Pec:

**Geom. Moreno Alessandrini**  
LSSMRN61A16L117Z  
00462330556  
Via D. Chiesa 2 - 05100 Terni  
0744-58312  
0744-58312  
mor.alessandrini@gmail.com  
moreno.alessandrini@geopec.it

Beni in **Citta'di Sangemini (Terni)**  
Località/Frazione  
Via della Resistenza n 20/A

### **Lotto: 5**

**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.**

**Ufficio (A/10) sito in Sangemini (Terni) CAP 05029, via della Resistenza n 20/A**

**Quota e tipologia del diritto**

**Omissis**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Omissis

foglio 9, particella 691, subalterno 61, piano S1, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 5.5 superficie catastale mq 76.00, rendita € 979.98

L'accesso all'ufficio avviene tramite una strada interna in asfalto con sbarra automatizzata all' inizio distinta nel foglio 9 particella n 691 sub 1.

**Conformità catastale:**

LA PLANIMETRIA CATASTALE E' STATA DENUNCIATA ALL' U.T.E. IN DATA 29/09/2000 PROT. N 175335

**Descrizione delle opere da sanare:**

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE COMPRESSE LE SPESE TECNICHE:**

Per essere venduto come lotto unico è necessario chiudere in muratura la porta che attualmente mette in comunicazione l'ufficio e il garage part. 691 sub 39.

E' necessario presentare al comune di Sangemini una CILA e effettuare il nuovo accatastamento.

Prezzo complessivo per la chiusura della porta e l'accatastamento € 800.00

Si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** autostrada 25 km, superstrada 2 km, stazione 10 km, autobus 0.5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

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 legale atto notaio Carlo Filippetti del 04/12/1998 rep n 30784 reg. a Terni il 10/12/1998 reg gen 10762 reg. part. n 1841 a favore della Cassa di risparmio di Terni e Narni contro Ommissis

- Restrizione di ipoteca atto notaio Carlo Filippetti del 20/10/2000 rep n 34337 veniva ristretta ipoteca sull'immobile distinto nel foglio 9 con la particella n 691 sub 61

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore della Banca Intesa S. Paolo s.p.a. contro Ommissis, derivante da verbale di pignoramento immobili rogito Ufficiale Giudiziario di Terni in data 05/08/2017 rep n 2244 iscritto a Terni il 24/8/2017 reg part. n 5976

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

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

#### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 90.00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 248.00 al 28/02/2018

**Millesimi di proprietà:** 12.156

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non Specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario precedenti:** Omissis

**Proprietario attuale:** Omissis pervenutagli per compravendita notaio Carlo Filippetti in data 21/4/1997 rep n 27480, reg. a Terni in data 9/5/1997 al n 1135 vol n 165.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Tipo pratica: Concessione Edilizia prot. n 4790 del 06/02/1998, variante n 5083 del 05/10/2000, DIA prot. n 2843 del 28/04/2001, e DIA prot. n 1284 del 27/02/2002.

Certificato di Agibilità prot n 5470 del 27/07/2004

Per lavori:

Presentazione in data

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori:

Presentazione in data

**7.1 Conformità edilizia:**

**Ufficio (A/10 )**

**COSTO DELLA SANATORIA:**

Oneri Totali:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Ufficio ( A/10 )**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	
Zona omogenea:	
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	VINCOLO PAESAGGISTICO VINCOLO IDROGEOLOGICO VINCOLO CAMPI ELETTROMAGNETICI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

**Per quanto sopra SI' dichiara la conformità urbanistica**



Descrizione : <b>Ufficio ( A/10 )</b> di cui al punto <b>A</b>
--

Il negozio sito al piano terra si compone di un unico locale con vetrine e bagno con antibagno per una superficie di mq 63.25

### 1. Quota e tipologia del diritto

Omissis

Cod. Fiscale: 00671870558

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq 63.25

è posto al piano T, ha un'altezza interna di 2.95 mt.

E' composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura   tipologia: **a falde** materiale: **latero cemento** condizioni: **buone**

Fondazioni   materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Strutture verticali                                     materiale: **cemento armato** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                                       tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio**  
protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni:  
**buone**

Infissi interni   tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Manto di copertura                                 materiale: **tegole e coppi** coibentazione: **guaina bituminosa**  
condizioni: **buone**

Rivestimento   materiale: **mattoni, intonacate e tinteggiate** condizioni: **buone**

Rivestimento   ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni:  
**buone**

Impianti:

Elettrico   tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**  
conformità: **a norma**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**  
rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone**  
conformità: **a norma**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:  
**tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone**  
conformità: **a norma**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	sup reale netta	58.63	1,00	58.63
Bagno	sup reale netta	4.62	1.00	4.62
			<b>63.25</b>	<b>63.25</b>

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****Il criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza. 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, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, 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 quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla 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 I trimestre 2017 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per magazzini, con stato di conservazione agibile, poste nella semiperiferia di Sangemini tra € 900.00 al mq ed € 1400.00 al mq di superficie commerciale. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agencia del Territorio che relativamente alla tipologia negozi con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il I semestre 2017 propone prezzi di mercato variabili tra € 700.00 ed € 1350.00 al mq di superficie lorda. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 500.00 al mq ed Euro 1400.00 al mq. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 550.00 a cui corrisponde un valore unitario a mq di superficie utile di € 670.00.

**Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla 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". Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agencia del Territorio-O.M.I..

**Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		63.25		42377.50	
				<b>42377.50</b>	

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi:

€ 6356.63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 800.00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: (propr. 1000/1000)

**€ 35220.87**

**Si allegano:**

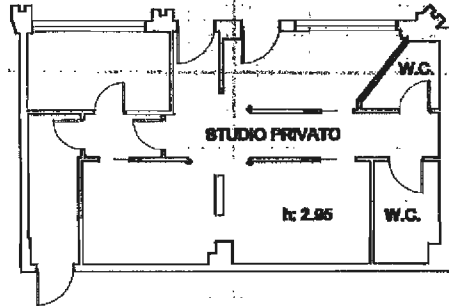
- estratto di mappa catastale;
- visure catastali;
- planimetria catastale;
- aggiornamento visure ipotecarie;
- borsino immobiliare;
- banca dati delle quotazioni immobiliari – O.M.I.;
- N. 5 foto.

Terni lì, 05-03-2018

L'Esperto alla stima  
**Geom. Moreno Alessandrini**



Planimetria di u.i.u. in Comune di **SAN GEMINI** via **DELLA RESISTENZA** civ. **20/A**



**PIANO INTERRATO**

**ORIENTAMENTO**

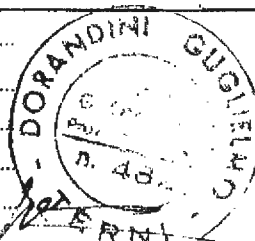


**SCALA DI I: 200**

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**  
(Titolo, cognome e nome)  
**DORANDINI GUGLIELMO**

RISERVATO ALL'UFFICIO



Identificativi catastali  
F. **691** sub. **61**

Iscritto all'albo de **GEOMETRI**  
della provincia di **TERNI** n. **482**  
data **28 SET. 2000** Firma *[Signature]*

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2018

Data: 08/01/2018 - Ora: 10:02:35

Segue

Visura n.: TR0000775 Pag: 1

**Dati della richiesta**

**Denominazione: AMBIENTE**

**Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN GEMINI ( Codice: H857) Provincia di TERNI**

**Soggetto individuato**

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN GEMINI(Codice H857) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Metri Quadr.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		9	691	15			C/1	1	59 m <sup>2</sup>	Totale: 66 m <sup>2</sup>	Euro 1.011,64	VIA DELLA RESISTENZA n. 18R piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		9	691	16			C/1	1	59 m <sup>2</sup>	Totale: 66 m <sup>2</sup>	Euro 1.011,64	VIA DELLA RESISTENZA n. 18 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		9	691	39			C/6	5	19 m <sup>2</sup>	Totale: 21 m <sup>2</sup>	Euro 50,64 L. 96.900	VIA DELLA RESISTENZA n. 16 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		9	691	00			C/1	3	129 m <sup>2</sup>	Totale: 139 m <sup>2</sup>	Euro 259,83 L. 503.100	VIA DELLA RESISTENZA n. 20 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		9	691	61			A/10	1	5,5 vani	Totale: 76 m <sup>2</sup>	Euro 979,98 L. 1.897.500	VIA DELLA RESISTENZA n. 20/A piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Immobile 2: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Immobile 3: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2018

**Immobile 4; Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Immobile 5; Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Totale: vani 5,5 m<sup>2</sup> 266 Rendita: Euro 3.313,13**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

DAI DERIVANTI DA [REDACTED] del 29/09/2000 protocollo n. 175335 in atti dal 29/09/2000 (n. 3027/1/2000)

Unità immobiliari n. 5      Ricevuta n. 294      Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente **ALESSANDRINI**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria







