

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

promossa da: **INTESA SANPAOLO SPA**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **77/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:  
**10.01.18**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Francesca Minozzi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Katia Mancini  
**Codice fiscale:** MNCKTA70C60L117O  
**Studio in:** Strada di San Martino 104 - 05100 Terni  
**Fax:** 0744-421150  
**Tel.** 338-3990294  
**Email:** [katia.mancini@studioaedilex.it](mailto:katia.mancini@studioaedilex.it)  
**Pec:** [katia.mancini@archiworldpec.it](mailto:katia.mancini@archiworldpec.it)

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Emilia n.26 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 – Beni componenti il lotto: magazzino (A) e ripostiglio (A1).

**Corpo:** A e A1

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati Catastali:** Omissis, foglio 111, particella 137, subalterno 8, indirizzo: Via Emilia n. 26, piano S1, Comune Terni, categoria C/2, classe 7, consistenza 48 mq, superficie 53 mq, rendita Euro 143,78.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Emilia n.26 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Corpo:** A1

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** via Emilia n.26 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** A1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Emilia n.26 -Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 -

**Corpo:** A

**Creditori iscritti:** Agenzia delle Entrate-Riscossione (già Equitalia Centro S.P.A.)

**Corpo:** A1

**Creditori iscritti:** Agenzia delle Entrate-Riscossione (già Equitalia Centro S.P.A.)

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Emilia n.26 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Regime Patrimoniale:** separazione dei beni

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** A1

**Regime Patrimoniale:** separazione dei beni

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Bene:** via Emilia n.26 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nessuna

**Corpo:** A1

**Misure Penali:** nessuna

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Emilia n.26 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** A1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Emilia n.26 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 17.173,07

Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione **Terni**  
via Emilia n.26

**Lotto: 001 - Il lotto è costituito da un magazzino e un ripostiglio, entrambi posti al piano interrato di una palazzina ad uso residenziale**

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.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Terni, via Emilia n.26**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: Via Flaminia Ternana n. xxx - 05035- Narni (TR) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

**OMISSIS**, nato a Terni (TR) il 25/09/1959

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

**foglio 111, particella 137, subalterno 8;**

indirizzo: Via Emilia n. 26;

piano S1;

Comune di Terni;

categoria C/2, classe 7, consistenza 48 mq, superficie 53 mq, rendita Euro 143,78.

**Deriva** in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Inserimento in visura dei dati di superficie), dal:

-**Fg. 111 p.lla 137 sub. 8**, cat. C/2, cl. 7<sup>^</sup>, mq. 48, via Emilia n. 26, Piano S1, derivante in seguito alla Variazione del 16.04.04 protocollo n. TR0026424 in atti dal 16.04.04 (Ampliamento – Demolizione Parziale – Ristrutturazione) (n. 1069.1/04), dal:

1. **Fg. 111 p.lla 137 sub. 1**, cat. A/5, cl. 3<sup>^</sup>, vani 2,5, via Emilia n. 26, Piano T, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87;

2. **Fg. 111 p.lla 137 sub. 2**, cat. A/5, cl. 3<sup>^</sup>, vani 3, via Emilia n. 26, Piano 1° – S1, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87;

3. **Fg. 111 p.lla 137 sub. 3**, cat. A/4, cl. 2<sup>^</sup>, vani 4,5, via Emilia n. 26, Piano 2°, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87.

Il **Fg. 111 p.lla 137** al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 230 – deriva in seguito al Tipo Mappale del 27.03.04 protocollo n. TR0018530 in atti dal 27.03.04 (n. 18530.1/04), dal:- Fg. 111 p.lla 137, Ente Urbano di mq. 230, così censita sin

dall'impianto meccanografico del 31.01.71.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Millesimi generali: 59,029

Millesimi scala: 65,803

Confini: Via Emilia, particella 135 del foglio 111, particella 137 sub.6 del foglio 111 (B.C.N.C. comune ai sub 7-8 - corridoio di ingresso ai detti sub.) , particella 137 sub.7 del foglio 111.

**Note:**

**Alla particella 137 sub. 7 e sub.8 del foglio 111 inerisce il diritto a Bene Comune non Censibile contraddistinto con la particella 137 sub.6 dello stesso foglio.**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto.

La regolarizzazione non comporta variazioni della muratura perimetrale dell'unità immobiliare e/o degli accessi alla stessa.

Descrizione delle opere da sanare:

- 1- il locale interno al magazzino è identificato catastalmente come "ripostiglio" mentre nello stato di fatto costituisce un " locale wc".
- 2- nella planimetria catastale del magazzino non è rappresentata una parete divisoria esistente di modeste dimensioni.

Regolarizzabile mediante:

Variazione catastale e redazione di nuovo elaborato planimetrico:

Oneri Totali: **€ 688,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

**Identificativo corpo: A1.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Terni, via Emilia n.26**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: Via Flaminia Ternana n. xxx - 05035- Narni (TR) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

**OMISSIS**, nato a Terni (TR) il 25/09/1959

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

**foglio 111, particella 137, subalterno 8;**

indirizzo: Via Emilia n. 26;

piano S1;

Comune di Terni;

categoria C/2, classe 7, consistenza 48 mq, superficie 53 mq, rendita Euro 143,78.

**Deriva** in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Inserimento in visura dei dati di superficie), dal:

**-Fg. 111 p.Ila 137 sub. 8**, cat. C/2, cl. 7<sup>^</sup>, mq. 48, via Emilia n. 26, Piano S1, derivante in seguito alla Variazione del 16.04.04 protocollo n. TR0026424 in atti dal 16.04.04 (Ampliamento – De-

molizione Parziale – Ristrutturazione) (n. 1069.1/04), dal:

1. **Fg. 111 p.lla 137 sub. 1**, cat. A/5, cl. 3<sup>^</sup>, vani 2,5, via Emilia n. 26, Piano T, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87;
2. **Fg. 111 p.lla 137 sub. 2**, cat. A/5, cl. 3<sup>^</sup>, vani 3, via Emilia n. 26, Piano 1° – S1, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87;
3. **Fg. 111 p.lla 137 sub. 3**, cat. A/4, cl. 2<sup>^</sup>, vani 4,5, via Emilia n. 26, Piano 2°, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87.

Il **Fg. 111 p.lla 137** al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 230 – deriva in seguito al Tipo Mappale del 27.03.04 protocollo n. TR0018530 in atti dal 27.03.04 (n. 18530.1/04), dal:- Fg. 111 p.lla 137, Ente Urbano di mq. 230, così censita sin dall'impianto meccanografico del 31.01.71.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Millesimi generali: 59,029

Millesimi scala: 65,803

Confini: ascensore condominiale, particella 137 sub.7 del foglio 111, particella 137 sub.4 del foglio 111 (B.C.N.C.), particella 137 sub.12 del foglio 111.

Irregolarità: nessuna

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

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

La zona in cui si trova il bene è collocata a nord-est della città di Terni , in posizione semicentrale. L'area edificata in cui il bene è collocato è delimitata a nord dalla linea ferroviaria Roma-Ancona e a sud dalla zona industriale delle Acciaierie.

La viabilità locale si innesta su via Romagna, la quale rappresenta il principale asse di collegamento ad ovest con il centro della città e ad est con la strada statale.

Il quartiere è caratterizzato da una viabilità locale, con strade relativamente strette, prevalentemente a senso unico, delimitate su entrambi i lati da marciapiedi e posti auto in linea.

L'edificato è costituito da immobili in maggioranza di tipo economico o popolare, risalenti agli anni 1960-1970, di due/tre piani fuori terra, allineati fronte strada, alcuni dotati di corte interna privata di pertinenza.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** giardini pubblici (qualità buona), campo da calcio (qualità buona), negozi e supermercati (qualità buona).

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali , commerciali e servizi

**Importanti centri limitrofi:** Terni, Narni.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascate delle Marmore, Parco Fluviale del Nera, Gole della Valnerina, borghi storici umbri.

**Attrazioni storiche:** Sito archeologico di Carsulae, Rocca Albornoz di Narni.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus a circa 100 metri, stazione ferroviaria a circa 800 metri.

**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (Terni), via Emilia n.26**

Libero

**Identificativo corpo: A1****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (Terni), via Emilia n.26**

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 VOLONTARIA N. 830 DEL 28/4/2003**

Atto ricevuto dal Not. Fulvio Sbrolli di Terni in data 23/4/03 rep. 129.175, **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** (durata **15** anni), a favore **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** (sede Terni) (*elettivamente domiciliata in Terni, Corso Tacito n. 49*) e contro Omissis, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di unico titolare della Ditta "**Omissis**", con sede in TERNI, Cod. Fiscale Omissis, Partita IVA omissis, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Terni al n. 78172 R.E.A, per Euro **500.000,00** di cui capitale Euro **200.000,00**, gravante su:

- 1/1 della P.P. dell'abitazione di tipo ultrapopolare sita in Comune di Terni, via Emilia nn. 26/28, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **Fg. 111 p.IIa 137 sub. 1**, cat. A/5, vani 2,5;
- 1/1 della P.P. dell'abitazione di tipo ultrapopolare sita in Comune di Terni, via Emilia nn. 26/28, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **Fg. 111 p.IIa 137 sub. 2**, cat. A/5, vani 3;
- 1/1 della P.P. dell'abitazione di tipo popolare sita in Comune di Terni, via Emilia nn. 26/28, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **Fg. 111 p.IIa 137 sub. 3**, cat. A/4, vani 4,5.

**Con annotazione n. 393 del 3/3/2005 (a margine dell'iscrizione n. 830 del 28/4/03),**

Atto ricevuto dal Not. Fulvio Sbrolli di Terni in data 3/6/04 rep. 138.508, **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**, a favore **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** (sede Terni) (*elettivamente domiciliata in Terni, Corso Tacito n. 49*) e contro Omissis, il qua-

le interviene nel presente atto nella sua qualità di unico titolare della Ditta "Omissis", con sede in TERNI, Partita IVA Omissis, assegnando, tra le altre consistenze:

**all'unità negoziale n. 4:**

- **Fg. 111 p.IIa 137 sub. 8 (C/2)** di Terni, una quota di Euro **50.000,00** di cui capitale Euro **20.000,00**.

**IPOTECA LEGALE N. 251 DEL 26/2/2015**

Atto emesso dall'Equitalia Centro Spa di Firenze in data 20/2/15 rep. 529/2015, **RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)**, a favore **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** (sede Firenze) (*elettivamente domiciliata in Terni, via Bramante n. 99*) e contro Omissis, per Euro **63.123,24** di cui capitale Euro **31.561,62**, gravante, tra le altre consistenze, su:

- 1/1 della P.P. del locale ad uso magazzino sito in Comune di Terni, distinto nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **Fg. 111 p.IIa 137 sub. 8**, cat. C/2, mq. 48.

*4.2.2 Pignoramenti:*

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE N. 2948 DEL 5/5/2017**

Atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni in data 5/4/17 rep. 1.034, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, a favore **INTESA SANPAOLO S.P.A.** (sede Torino) (*elettivamente domiciliata in Foligno, via Rutili n. 15 presso lo Studio dell'Avv. Lorenzo Battisti*) e contro Omissis, per la somma di Euro **13.327,20** oltre interessi convenzionalmente stabiliti successivi al 15/11/16 sino al saldo effettivo, oltre spese e competenze professionali successive ed occorrente, gravante su:

- 1/1 della P.P. del locale ad uso magazzino sito in Comune di Terni, via Emilia n. 26, distinto nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **Fg. 111 p.IIa 137 sub. 8**, cat. C/2.

Si chiede la trascrizione del pignoramento immobiliare notificato il 5/4/2017 a favore della Banca INTESA SANPAOLO S.P.A. e contro Omissis in forza di contratto di mutuo fondiario del 3/6/2004 e di atto di precetto notificato in data 6/2/2017 per la somma di Euro 13.327,20.

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

Le spese di gestione condominiale si riferiscono a:

- spese generali (TABELLA 1-compenso Amministratore, assicurazione, studio commerciale, spese postali, spese telefoniche, copisteria)
- spese di scala (TABELLA 2-manutenzione ascensore, energia elettrica, pulizia scale, servizio idrico)
- spese per unità immobiliare (TABELLA 3- spese I.C.A. passo carrabile)

### Identificativo corpi: A e A1

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (Terni), via Emilia n.26**

### Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

periodo di gestione condominiale 01/01/2016-31/12/2016 - totale spese consuntivo : € 4.022,87

di cui € **264,36** a carico dell'immobile oggetto di esecuzione;

periodo di gestione condominiale 01/01/2017-31/12/2017 - totale spese preventivo : € 4.128,60

di cui € **271,15** a carico dell'immobile oggetto di esecuzione.

### Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

alla data del 31/12/2016 risulta un totale di spese condominiali insolute pari a € 1633,99 di cui € 1369,63 riferiti al saldo dell'anno precedente.

Per l'anno di gestione condominiale 01/01/2017-31/12/2017 (fino alla data della perizia) si fa riferimento al bilancio preventivo . Per tale anno risultano insolute n° 5 rate da euro 45,00 di cui l'ultima con scadenza 01/09/2017.

### Millesimi di proprietà:

Millesimi generali: 59,029

Millesimi scala: 65,803

### Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

L'immobile è accessibile tramite ascensore condominiale.

### Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: corte condominiale.

### Attestazione Prestazione Energetica: Non dovuta

Indice di prestazione energetica: nessuna

#### Note:

L'Attestato di prestazione Energetica non è dovuta- art.3 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n.192, così sostituito dall'art.3, comma1 , Legge 90del 2013, lett.e):

"Sono escluse dall'applicazione del presente decreto le seguenti categorie di edifici: .....e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art.3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, **cantine**, autorimesse, parcheggi multipiano, **depositi**, strutture stagionali a protezione degli ambienti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter".

Si riporta di seguito il comma 3-ter:

"Per gli edifici di cui al comma 3 lett.d), il presente decreto si applica limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili , purchè scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica."

### Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Precedenti proprietari:**

*dal 4/5/1943 al 22/9/2000:*

- **CECCARELLI Giulia** di Fabrizio (per 6/72 della P.P.),
- **CECCARELLI Augusto** di Fabrizio (*o suoi eredi ed aventi causa*) (per 6/72 della P.P.),
- **CECCARELLI Giuseppe** di Fabrizio (*o suoi eredi ed aventi causa*) (per 6/72 della P.P.),
- **CECCARELLI Elena** di Fabrizio (per 6/72 della P.P.),
- **CECCARELLI Alvaro** di Fabrizio (per 6/72 della P.P.),

*(Per le formalità n. 1126 del 4/5/1943 e n. 1104 del 24/4/1946 – come meglio di seguito specificate);*

- **BENEDETTI Annamaria** (per 21/72 della P.P.),
- **BENEDETTI Antonio** (per 21/72 della P.P.),

*(Per la formalità n. 1915 del 24/3/1994 – come meglio di seguito specificata).*

Per formalità n. 1126 del 4/5/1943

Successione in morte di SEVERINI Maria fu Giuseppe deceduta in Terni il 6/12/42 (den.a Ufficio del Registro di Terni n. 19 vol. 278), a favore dei figli CECCARELLI Giulia di Fabrizio – CECCARELLI Augusto di Fabrizio – CECCARELLI Giuseppe di Fabrizio – CECCARELLI Vittoria di Fabrizio – CECCARELLI Elena di Fabrizio – CECCARELLI Alvaro di Fabrizio salvo l'usufrutto di 1/3 al marito CECCARELLI Fabrizio fu Luigi, avente ad oggetto i seguenti immobili:

In Comune di Terni

- 1/2 della casa in Via Emilia di vani 4, in Mappa Valle senza numero con orto annesso n. 161/1822 tav. 0,23.

Per formalità n. 1104 del 24/4/1946

Atto a rogito Not. Federico Federici di Terni in data 2/4/46 rep. /, reg.to a Terni il 18.4.46 al n. 1198 vol. 157, mediante il quale la signora SEVERINI Maria fu Giuseppe disponeva in vita delle sue sostanze con testamento pubblico che risulta come segue:

"In primo luogo revoco ed annullo qualsiasi testamento fatto prima di questo e voglio che solo il presente abbia vigore.

Usufruttuario generale di tutto ciò che mi troverò ad avere all'epoca della mia morte nomino ed istituisco il mio marito Ceccarelli Fabrizio fu Luigi di lui vita naturale durante dispensandolo dall'obbligo dell'inventario e dal prestare qualsiasi cauzione.

Lascio a titolo di legato a favore della mia figlia Ceccarelli Elena la somma di Lire 2.000 = in riconoscimento delle particolari cure e premure usatemi e che le saranno pagate dai miei eredi alla morte del mio marito usufruttuario come si è detto.

Eredi generali a parti uguali tra loro nomino i miei sei figli Ceccarelli Giulia, Augusto, Giuseppe, Vittoria, Elena e Alvaro i quali però entreranno in possesso della mia eredità solo che dopo la morte del loro padre e marito usufruttuario Ceccarelli Fabrizio.

In quanto ai funerali mi rimetto alla pierà e alla bontà dei miei eredi".

Agli effetti fiscali si dichiara che la sostanza lasciata dalla signora SEVERINI Maria fu Giuseppe, de-tratta la quota di riserva, ascende ad un valore di Lire 5.000.

In tal caso

a favore:

- CECCARELLI Fabrizio fu Luigi;
- CECCARELLI Giulia di Fabrizio;
- CECCARELLI Augusto di Fabrizio;

- CECCARELLI Giuseppe di Fabrizio;
- CECCARELLI Vittoria di Fabrizio;
- CECCARELLI Elena di Fabrizio;
- CECCARELLI Alvaro di Fabrizio;

a carico:

- SEVERINI Maria fu Giuseppe, domiciliata in vita in Terni.

*(Nel suindicato testamento pubblico non si rilevano gli estremi catastali).*

Per formalità n. 4790 del 18/11/1949,

Atto a rogito Not. Ferdinando Calì di Narni in data 29/10/49 rep. 9.244, reg.to a Narni il 12.11.49 al n. 189 vol. 63, mediante il su citato atto il signor CECCARELLI Fabrizio fu Luigi, si è costituito un vitalizio nei confronti della propria figlia CECCARELLI Vittoria di Fabrizio, alla quale ha ceduto:

- la nuda proprietà, riservato a suo favore l'usufrutto, su 1/2 della casa in Terni, via Emilia n. 26, distinta in Mappa Valle, Partita 9363/3727, sopraelevazione 2° piano vani 4, senza numero;
- nonché per intero casa con orto accorpato civico n. 25, alla stessa Mappa, Partita 7140/1832, vani due terreni, primo piano vani 3, senza numero, a confine: Canali, Ricci, Natale, Viale Antonio, Celi Ettore, Armeni Ernesto, e sempre con riserva di usufrutto a favore di esso CECCARELLI Fabrizio.

La signora CECCARELLI Vittoria ha accettato tale cessione fattale dal padre della nuda proprietà dei beni sopradescritti, il cui valore è di £. 180.000, ed in corrispettivo assume verso il padre obbligo di completo mantenimento, e quindi: vitto, alloggio, vestiario, medici e medicinali, in caso di malattia, e quanto altro occorre per la vita.

*Si presume che l'usufruttuario parziale signor CECCARELLI Fabrizio di Giuseppe – vista l'età – che sia deceduto.*

Per formalità n. 1915 del 24/3/1994,

Successione in morte CECCARELLI Vittoria (nata a Terni il 3/5/1912 – vedova) deceduta a Segrate il 27/12/87 (den.a Ufficio del Registro di Monza n. 87 vol. 215), a favore, dei due figli BENEDETTI Antonio (per 7/24 della P.P.) e BENEDETTI Annamaria (per 7/24 della P.P.), avente ad oggetto i seguenti immobili:

Comune di Terni

- 7/12 della P.P – N.C.E.U. – Partita 1381 Fg. 111 p.la 137 subb. 1 – 2 e 3 casa sita in via Emilia n. 26:

- Piano Terreno: vani 2, cat. A/5;
- Piano Primo: vani 3, cat. A/5;
- Piano Secondo: vani 4, cat. A/5.

Valore £. 28.184.000.

*Alla data della repertori azione NON risultano TRASCRITTE le successioni in morte di CECCARELLI Augusto di Fabrizio e CECCARELLI Giuseppe di Fabrizio.*

*Dal 22/9/2000 al 28/4/2003:*

- **TARANI Ambra**

**Con formalità n. 6301 del 22/9/2000**

Atto emesso dal Tribunale Civile e Penale di Terni in data 24/8/00 rep. 1.113/2000 cron. 2.338 R.G.A.C. n. 594/85, reg.to a Terni il 13.9.00 al n. 1246 vol. 253, **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI,**

a favore:

- **TARANI Ambra** (per 1/1 della P.P.)

e contro:

- CECCARELLI Giulia, per 6/72 della P.P.;
- CECCARELLI Adriana, per 6/72 della P.P. (erede di CECCARELLI Augusto);
- CECCARELLI Lorenia, per 2/72 della P.P. (erede di CECCARELLI Giuseppe);
- CECCARELLI Grazia, per la 2/72 della P.P. (erede di CECCARELLI Giuseppe);
- CECCARELLI Laide, per 2/72 della P.P. (erede di CECCARELLI Giuseppe);
- CECCARELLI Elena, per 6/72 della P.P.;
- CECCARELLI Alvaro, per 6/72 della P.P.;
- BENEDETTI Annamaria, per 21/72 della P.P. (erede di CECCARELLI Vittoria);
- BENEDETTI Antonio, per 21/72 della P.P. (erede di CECCARELLI Vittoria),  
avente ad oggetto i seguenti immobili:

Comune di Terni, Via Emilia n. 26

con le seguenti indicazioni catastali: N.C.E.U. di Terni:

- Partita 1381, **Fg. 111 p.IIIa 137 sub. 1**, cat. A/5, cl. 3<sup>^</sup>, cons. vani 2,5;
- Partita 1381, **Fg. 111 p.IIIa 137 sub. 2**, cat. A/5, cl. 3<sup>^</sup>, cons. vani 3;
- Partita 1381, **Fg. 111 p.IIIa 137 sub. 3**, cat. A/4, cl. 2<sup>^</sup>, cons. vani 4,5.

Per la somma di €. 89.600.000 depositata nei modi e termini stabiliti.

***Nel suindicato decreto di trasferimento non si rileva lo stato civile dell'aggiudicataria.***

*Dal 28/4/2003 (attuale proprietario):*

- **Omissis**

#### **Con formalità n. 3140 del 28/4/2003**

Atto a rogito Not. Fulvio Sbroli di Terni in data 23/4/03 rep. 129.174, reg.to a Terni il 28.4.03 al n. 1101 vol. 1T, la signora TARANI Ambra (*coniugata in regime di separazione dei beni*) vende ed in piena proprietà trasferisce al signor **Omissis** (*coniugato in regime di separazione dei beni*), il quale, interviene nel presente atto nella sua qualità di unico titolare della Ditta "**Omissis**", con sede in Terni, allo stesso titolo, accetta ed acquista, le seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Terni, e precisamente:

- fabbricato da cielo a terra in via Emilia, nn. 26/28, ricompreso in piano particolareggiato come si evince dal certificato rilasciato dal Comune di Terni in data 22/4/03, svolgentesi su tre piani fuori terra ed uno interrato, attualmente censito nel N.C.E.U. del detto Comune al **Fg. 111 p.IIIa 137 sub. 1**, cat. A/5, cl. 3<sup>^</sup>, vani catastali 2,5; **p.IIIa 137 sub. 2**, cat. A/5, cl. 3<sup>^</sup>, vani 3 e **p.IIIa 137 sub. 3**, cat. A/4, cl. 2<sup>^</sup>, vani 4,5.

La vendita comprende accessioni, dipendenze e pertinenze delle descritte porzioni immobiliari, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, servitù attive e passive, spazi e diritti comuni, a norma di legge (art. 1117 c.c.) e condominiali, annessi e connessi, azioni, diritti e ragio-

ni, nulla escluso, od eccettuato.

Per il pagato prezzo di Euro 56.000,00

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Terni, via Emilia n.26**

Numero pratica: Protocollo n°26738 e successive varianti in corso d'opera.

Intestazione: TARANI Ambra

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia (art.31/d L.457/78) con demolizione dell'esistente

Presentazione in data 05/02/2001 al n. di prot. 8998

Rilascio in data 11/12/2001 al n. di prot. 26738

Abitabilità/agibilità in data 09/02/2005 al n. di prot. 23298

NOTE:

si elencano di seguito le varianti in corso d'opera al Permesso di Costruire prot. n. 26738:

- 1- variante prot. n. 50691 del 17-06-2003 e voltura.

Intestatarario: Omissis

- 2- D.I.A. prot. n. 43232 del 21-04-2004.

Intestatarario: Omissis

### **Dati precedenti relativi ai corpi: A e A1**

#### **7.1 Conformità edilizia:**

### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

-In sede di sopralluogo, all'interno del magazzino, è stata riscontrata la presenza di mobilio da cucina privo di piano cottura. Presente un lavello collegato ad impianto idrico (allaccio e scarico).

Si precisa che, secondo l'art. 88 del Regolamento Edilizio Comunale vigente approvato con D.C.C. n.324 del 22/12/2008 e successive modifiche e integrazioni: "I locali interrati non possono essere adibiti a vani abitabili".

Inoltre, secondo l'art. 98 comma 4 del vigente Regolamento Edilizio comunale :

" E' vietato adibire ad ambiente di lavoro locali interrati e locali seminterrati privi dei requisiti di cui ai commi 2 e 3, salvo conseguimento della deroga prevista dalla vigente normativa di settore. In tal caso l'idoneità del locale è limitata alla specifica attività oggetto di deroga."

I locali di abitazione e gli ambienti di lavoro devono avere altezza libera minima inderogabile pari a m.2,70 (artt. 90 e 101 del vigente Regolamento Edilizio comunale).

-Modesta difformità, relativa all'altezza interna libera, pari a circa 10 cm, che non comporta incremento della volumetria del fabbricato, essendo tutte le pareti del piano magazzino completamente interrate.

-La realizzazione di un wc in luogo del ripostiglio e di una parete divisoria interna è identificata come "opere interne" pertanto rientra nell'ambito dell'Attività Edilizia Libera senza comunicazione, in base all'art. 7 comma 1 lett.g) della L.R. 1/2015 (Regione Umbria) : " opere interne, quelle da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscono elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, nonché concernenti la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti".

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Modesta difformità, relativa all'altezza interna libera, pari a circa 10 cm, che non comporta incremento della volumetria del fabbricato, essendo tutte le pareti del piano magazzino completamente interrato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A1

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n°307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	Bb(1.2)d
Norme tecniche di attuazione:	Art.137 delle N.T.A. di PRG. Piano attuativo di Iniziativa Pubblica: Piano di Recupero zone S.Agnese, Piano Particolareggiato delle Vie Regionali Città di Terni approvato in data 4/5/00 con Del. C.C. n°93, tav. n° P03-P04: Zone Residenziali soggette ad intervento edilizio diretto U.M.I. 6.7.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	E' ammessa la ristrutturazione dell'esistente senza incremento volumetrico.
Volume massimo ammesso:	E' ammessa la ristrutturazione dell'esistente senza incremento volumetrico.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Le categorie di intervento ammesse da Piano Particolareggiato sono: 1. manutenzione straordinaria 2.restauero e risanamento conservativo 3.ristrutturazione senza incremento volumetrico. La destinazione d'uso principale dell'intero fabbricato ammessa dal P.P.è: residenziale
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A e A1

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A**

Il corpo identificato con la lettera "A" è costituito da un magazzino posto al piano interrato di una palazzina di civile abitazione. Trattasi di immobile con muro in comune con il fabbricato confinante, composto da cinque appartamenti e due magazzini, aventi in comune la corte esterna di ingresso al fabbricato, il vano scale, il vano ascensore e i disimpegni al piano interrato. In particolare i piani terra, primo, secondo e sottotetto sono adibiti ad abitazione; il piano interrato ad uso magazzini e cantine.

Le parti comuni sono identificate in catasto con il sub.4 del foglio 111 particella 137 e sono costituite dall'area di pertinenza, le scale e l'ascensore a servizio esclusivo di tutti i subalterni.

Il magazzino identificato con la lettera "A", oggetto di esecuzione, è composto da un unico ambiente con wc, quest'ultimo dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e vasca da bagno. Il bagno è privo di antibagno. L'altezza interna è pari a circa mt 2,50.

Il magazzino non è dotato di finestre. L'illuminazione naturale è data da un lucernario a soffitto di limitate dimensioni, realizzato in vetro-mattone.

Non vi è possibilità di accesso diretto da strada pubblica ma esclusivamente tramite corte esterna e vano scala condominiali, **oltre che tramite corridoio interno, non oggetto di esecuzione, (identificato catastalmente al foglio 111 part.lla 137 sub.6, ), il quale risulta essere bene comune esclusivamente al sub.7 (non oggetto di esecuzione) e al sub.8 (oggetto di esecuzione).**

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

Cod. Fiscale: Omissis

Residenza: Via Flaminia Ternana n. xxx - 05035- Narni (TR)

Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **49,70**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 26,

altezza utile interna: circa m. 2,50.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile sono buone.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde**  
materiale: **laterocemento**  
condizioni: **buone**

Fondazioni

tipologia: **plinti collegati**  
materiale: **c.a.**  
condizioni: **non verificabili a vista**

Scale

tipologia: **a rampe parallele**  
materiale: **struttura portante in cemento armato** ubicazione: **interna**

servoscala: **assente**  
condizioni: **buone**

Solai  
tipologia: **travetti prefabbricati e laterizio**  
condizioni: **non verificabili a vista**

Strutture verticali  
materiale: **struttura portante: travi e pilastri in c.a.**  
condizioni: **non verificabili a vista**

Travi  
materiale: **c.a.**  
condizioni: **non verificabili a vista**

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello  
tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **acciaio**  
apertura: **elettrica**  
condizioni: **buone**  
- Note: L'intero fabbricato è dotato di un cancello carrabile a due ante e un cancello pedonale ad una sola anta.

Infissi interni  
tipologia: **a battente**  
materiale: **legno tamburato e vetro**  
condizioni: **buone**

Manto di copertura  
materiale: **tegola coppo**  
condizioni: **buone**  
- Note: la componente manto di copertura si riferisce alla copertura dell'intero fabbricato.

Pareti esterne  
materiale: **cemento**  
condizioni: **buone**

Pavim. Esterna  
materiale: **gres**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna  
materiale: **piastrelle in gres**  
condizioni: **buone**

Portone di ingresso  
tipologia: **anta singola a battente**  
materiale: **legno e vetro**  
accessori: **senza maniglione antipanico**  
condizioni: **sufficienti**

Rivestimento  
ubicazione: **bagno**  
materiale: **gres**  
condizioni: **buone**

Scale  
posizione: **a rampe parallele**  
rivestimento: **travertino**  
condizioni: **buone**  
- Note: Scale condominiali



**Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Ascensore condominiale

tipologia: **oleopneumatico**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico

tipologia: **audio**  
 condizioni: **buone**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**  
 tensione: **220V**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **con certificato di conformità**

Fognatura

tipologia: **mista**  
 rete di smaltimento: non verificabile a vista  
 recapito: **collettore o rete comunale**  
 ispezionabilità: **sufficiente**  
 condizioni: **sufficienti**  
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**  
 alimentazione: **diretta da rete comunale**  
 rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **con certificato di conformità**

Termico

tipologia: **autonomo**  
 alimentazione: **elettrico**  
 rete di distribuzione: **non verificabile a vista**  
 diffusori: **termoconvettori/scaldabagno**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **non si dispone di certificato di conformità**

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Impianto a norma	SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
---	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo della superficie si considera la superficie commerciale lorda pari al 100% della superficie calpestabile incluse le pareti divisorie, il 100% dei muri perimetrali fino allo spessore max di 50 cm , il 50% dei muri perimetrali in comunione fino allo spessore max di 25 cm.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino	sup reale lorda	49,70	1,00	49,70
		<b>49,70</b>		<b>49,70</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 SEM.2017

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 800

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A1**

Il corpo identificato con la lettera "A1" è costituito da un ripostiglio posto al piano interrato di una palazzina di civile abitazione.

Trattasi di immobile con muro in comune con il fabbricato confinante, composto da cinque appartamenti e due magazzini, aventi in comune la corte esterna di ingresso al fabbricato, il vano scale, il vano ascensore e i disimpegni al piano interrato. In particolare i piani terra, primo, secondo e sottotetto sono adibiti ad abitazione; il piano interrato ad uso magazzini e cantine.

Le parti comuni sono identificate in catasto con il sub.4 del foglio 111 particella 137 e sono costituite dall'area di pertinenza, le scale e l'ascensore a servizio esclusivo di tutti i subalterni.

Il ripostiglio è composto da un unico ambiente di modeste dimensioni, di superficie pari a 3,90 mq, privo di finestre. Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

Non vi è possibilità di accesso diretto da strada pubblica ma esclusivamente tramite corte esterna scoperta e vano scala condominiali.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di Omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis

Residenza: Via Flaminia Ternana n. xxx - 05035- Narni (TR)

Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3,90**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 26.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna	materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Ascensore condominiale	tipologia: <b>oleopneumatico</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
------------------------	---

### Impianti (conformità e certificazioni)

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo della superficie si considera la superficie commerciale lorda pari al 100% della superficie calpestabile incluse le pareti divisorie, il 100% dei muri perimetrali fino allo spessore max di 50 cm , il 50% dei muri perimetrali in comunione fino allo spessore max di 25 cm.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ripostiglio	sup reale lorda	3,90	1,00	3,90
		<b>3,90</b>		<b>3,90</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 SEM.2017

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 800

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

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito si espongono i criteri adottati per la determinazione del cosiddetto più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo sono

state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita (periodo analizzato: triennio 2015-2017) per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del tecnico estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'analisi delle fonti ufficiali e officiose del mercato immobiliare locale ha concesso alla sottoscritta esperta di individuare una **forbice di valori per i beni da stimare compresa tra i 500 e i 800 euro per ogni mq. di superficie commerciale**, collocando il bene nella categoria dell'usato in condizioni buone, della tipologia magazzino non direttamente collegato ad attività commerciale, localizzato in zona semicentrale. A partire da questi valori è stato possibile risalire al valore di mercato da attribuire ai beni in esame, **stimato in 600 euro per ogni mq.** applicando comunque opportuni adeguamenti che hanno tenuto conto del particolare posizionamento dell'immobile, privo di accesso diretto dalla strada, posto al piano interrato e accessibile solo tramite scale (privo di rampa carrabile), non dotato di spazi per la sosta e il carico e scarico. Gli adeguamenti hanno riguardato sia il magazzino che il ripostiglio, per i quali si è applicato un aggiustamento del valore ordinario in detrazione nella percentuale del 30%.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, uffici del registro di Terni, ufficio tecnico di Urbanistica e Edilizia del Comune di Terni, agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Terni, parametri medi di zona per destinazione principale : 650 €/mq. Altre fonti di informazione: quotazioni Immobiliari semestrali dell'Agenzia delle Entrate, recenti atti di compravendita stipulati nel Comune di Terni, relativamente ad immobili della tipologia simile a quella dei beni oggetto di esecuzione.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	49,70	€ 600,00	€ 29.820,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.820,00
magazzino interrato accessibile solo da scale detrazione del 30.00%			€ -8.946,00
Valore corpo			€ 20.874,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.874,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.874,00

### A1. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ripostiglio	3,90	€ 600,00	€ 2.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.340,00
ripostiglio interrato accessibile solo da scale e di ridotte dimensioni detrazione del 30.00%			€ -702,00
Valore corpo			€ 1.638,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.638,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.638,00

## Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali	49,70	€ 20.874,00	€ 20.874,00

	di deposito [C2]			
A1	Magazzini e locali di deposito [C2]	3,90	€ 1.638,00	€ 1.638,00
<b>TOT.</b>				<b>€ 22.512,00</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. ( min.15% )	€ 3.376,80
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 535,51
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 688,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 738,62

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 17.173,07</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 17.173,07</b>

Data generazione:  
30-10-2017

L'Esperto alla stima  
**Arch. Katia Mancini**

documentazione fotografica

## CORPI A-A1

Magazzini e locali di deposito [C2], foglio 111, particella 137, subalterno 8



Vista dell'edificio da via Emilia



Vista aerea della zona



Ingresso





Spazio esterno condominiale



Ingresso al vano scala condominiale



Vano scala condominiale



## CORPO A

Magazzini e locali di deposito [C2], foglio 111, particella 137, subalterno 8



Porta di ingresso al corridoio comune ai sub. 7 e sub.8





Magazzino



Magazzino



Magazzino



Bagno



Bagno



Lucernario

## CORPO A1

Magazzini e locali di deposito [C2], foglio 111, particella 137, subalterno 8

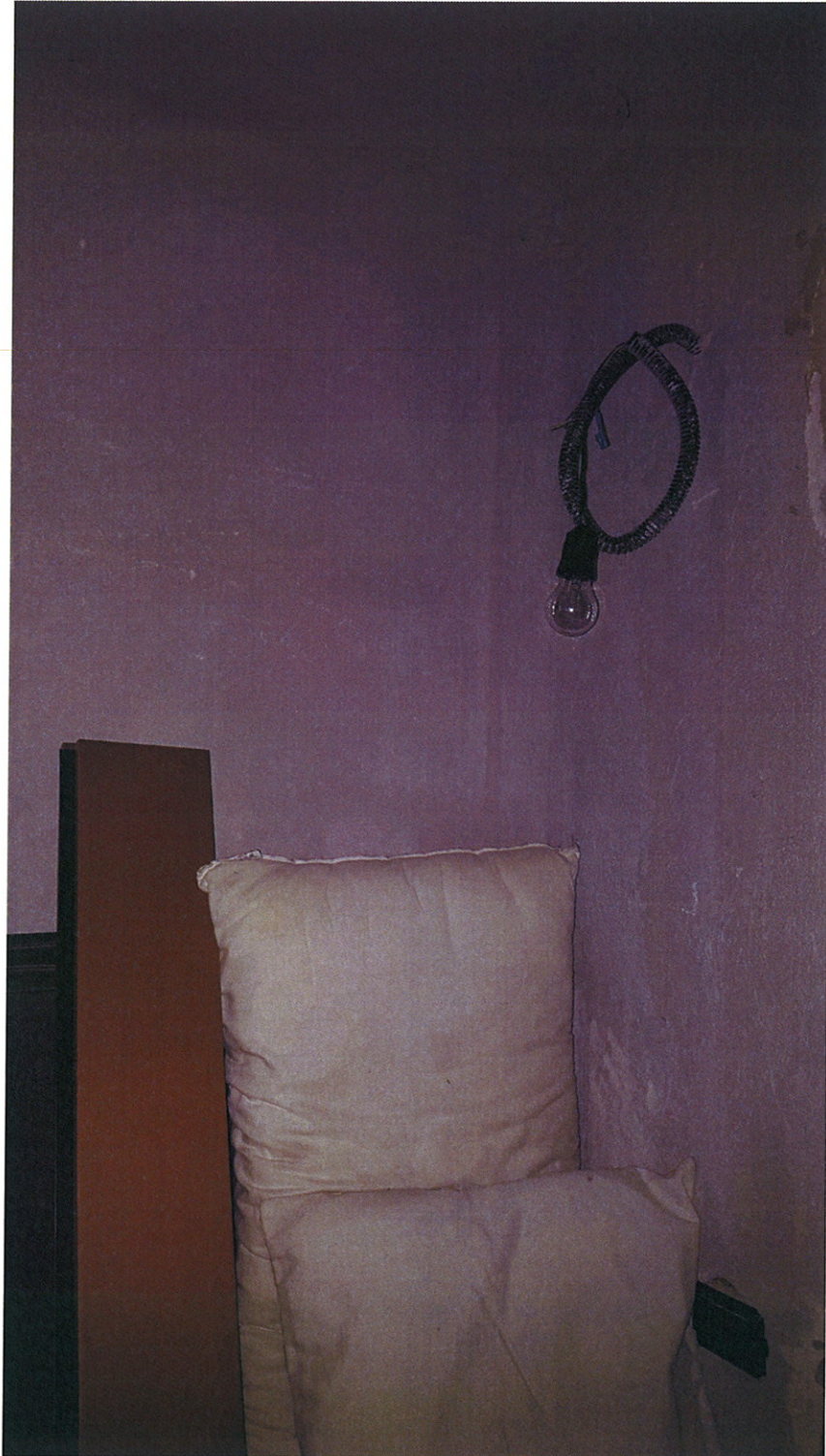


Disimpegno condominiale di accesso al ripostiglio



Ripostiglio





Ripostiglio

documentazione fotografica

## CORPI A-A1

Magazzini e locali di deposito [C2], foglio 111, particella 137, subalterno 8



Vista dell'edificio da via Emilia



Vista aerea della zona



Ingresso



Spazio esterno condominiale



Ingresso al vano scala condominiale



Vano scala condominiale



## CORPO A

Magazzini e locali di deposito [C2], foglio 111, particella 137, subalterno 8



Porta di ingresso al corridoio comune ai sub. 7 e sub.8





Magazzino



Magazzino



Magazzino



Bagno





Bagno



Lucernario

## CORPO A1

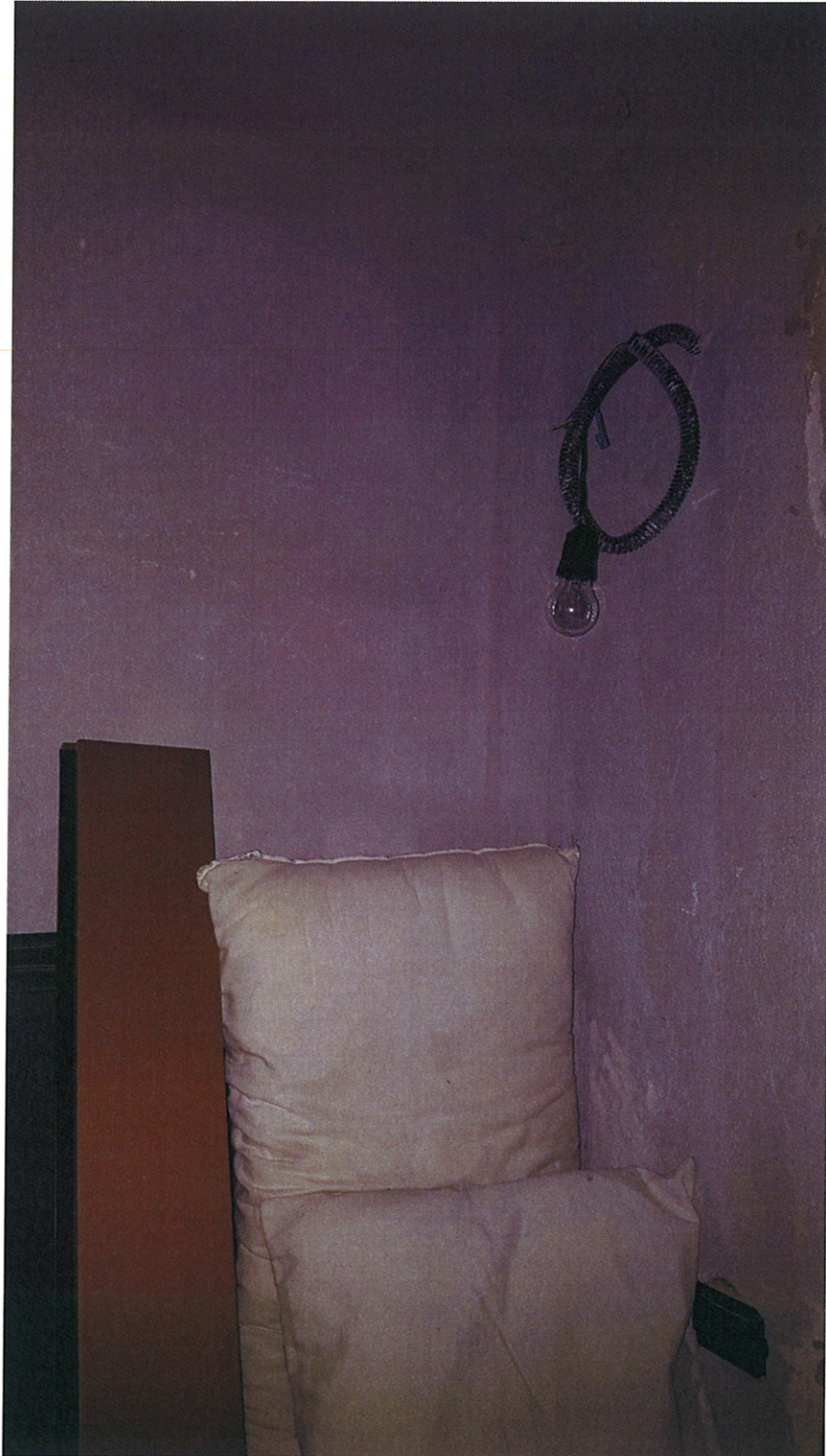
Magazzini e locali di deposito [C2], foglio 111, particella 137, subalterno 8



Disimpegno condominiale di accesso al ripostiglio



Ripostiglio



Ripostiglio

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

Dichiarazione protocollo n. TR0026424 del 16/04/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Emilia

civ. 26

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 111

Particella: 137

Subalterno: 8

Compilata da:

Sabatini Riccardo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

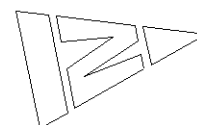
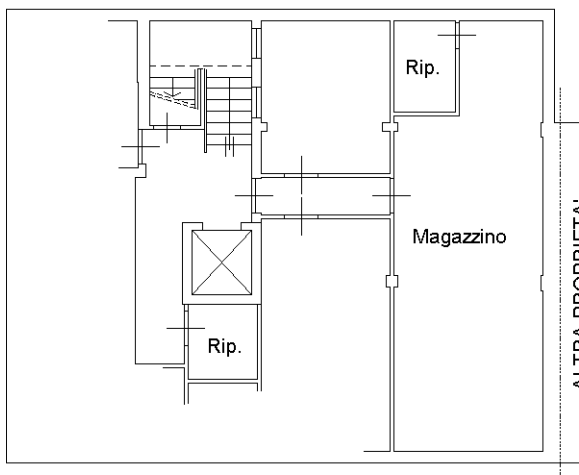
N. 748

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO INTERRATO**

H=2.40m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2017 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 111 - Particella: 137 - Subalterno: 8 >  
VIA EMILIA n. 26 piano: S1;

Ultima planimetria in atti

N=71600

E=17000



Comune: TERNI  
 Foglio: 111  
 Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
 6-Sel-2017 11:40:48  
 Prot. n. T115730/2017

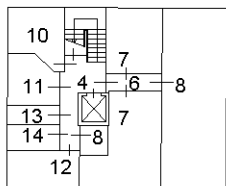
1 Particella: 137

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

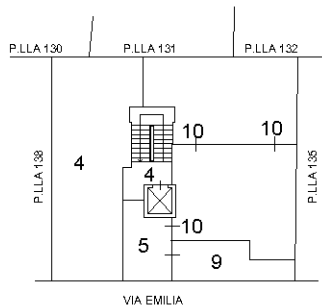
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Borioli Davide	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 1227

Comune di Terni		Protocollo n. TR0145149 del 12/11/2010	
Sezione:	Foglio: 111	Particella: 137	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

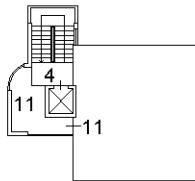
### PIANO INTERRATO



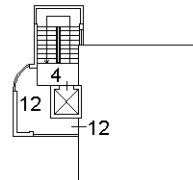
### PIANO TERRA



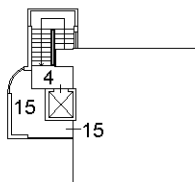
### PIANO PRIMO



### PIANO SECONDO



### PIANO SOTTOTETTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2017 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 111 - Particella: 137 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti