

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **208/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Negozio Piano**  
**terra**

**Esperto alla stima:** Geom. Martina Francescangeli  
**Codice fiscale:** FRNMTN85S63L117L  
**Studio in:** Via Tintoretto 4 - 05100 Terni  
**Email:** martina.francescangeli1221@gmail.com  
**Pec:** martina.francescangeli@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Roma N. 10 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 001 - Negozio Piano terra

**Corpo:** Negozio piano terra

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

OMISSIS, proprietaria per 1/4; OMISIS proprietario per 1/4; OMISSIS proprietario per 1/4; OMISSIS proprietario per 1/4., foglio 71, particella 228, subalterno 15, indirizzo VIA ROMA N. 10, piano TERRA, comune AMELIA, categoria C/1, classe 7, consistenza 44 mq, superficie 52 mq, rendita € 779,44

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Roma N. 10 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 001 - Negozio Piano terra

**Corpo:** Negozio piano terra

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Roma N. 10 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 001 - Negozio Piano terra

**Corpo:** Negozio piano terra

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Roma N. 10 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 001 - Negozio Piano terra

**Corpo:** Negozio piano terra

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Roma N. 10 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 001 - Negozio Piano terra

**Corpo:** Negozio piano terra

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Roma N. 10 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 001 - Negozio Piano terra

**Corpo:** Negozio piano terra

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Roma N. 10 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 001 - Negozio Piano terra

**Corpo:** Negozio piano terra

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Roma N. 10 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 001 - Negozio Piano terra

**Valore complessivo intero:** 46.926,00

Beni in **Amelia (TR)**  
Località/Frazione  
Via Roma N. 10

### **Lotto: 001 - Negozio Piano terra**

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: Negozio piano terra.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, Via Roma n. 10**

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

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

##### Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

Intestazione: OMISSIS, proprietaria per 1/4; OMISSIS proprietario per 1/4; OMISSIS proprietario per 1/4; OMISSIS proprietario per 1/4., foglio 71, particella 228, subalterno 15, indirizzo VIA ROMA N. 10, piano TERRA, comune AMELIA, categoria C/1, classe 7, consistenza 44 mq, superficie 52 mq, rendita € 779,44

Derivante da: ex sub 10 (vedi visura storica)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La zona dove è ubicato il lotto è semicentrale a poche centinaia di metri dal centro storico del Comune di Amelia.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** bar (discreta), poste (normale), supermercati (normale), campo sportivo (ottima), giardini pubblici (buona), ospedale (buona), farmacia (buona), negozi al dettaglio (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Centro storico di Amelia, Narni, Terni.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Corbara, Cisterne Ipogee Amerine, Rocca Alborno di Narni.

**Attrazioni storiche:** Convento della S.S. Annunziata, Museo Civico Archeologico, Rocca Alborno di

Narni .

**Principali collegamenti pubblici:** bus 10 m, raccordo E45 5km, stazione ferroviaria di Orte 18 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Libero

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile non è occupato da cose e/o persone, come si evince dalla documentazione fotografica, tuttavia è in essere un contratto di comodato d'uso registrato in data 04.04.2017, con validità 10 anni, a favore della ditta OMISSIS, C.F. OMISSIS.

### 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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1250000; Importo capitale: € 625000 ; A rogito di NOTAIO FULVIO SBROLLI in data 06/06/2003 ai nn. 129734

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 47457,30 in data 30/05/2017 ai nn. 5462/751

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a in data ai nn. iscritto/trascritto a in data 24/10/2017 ai nn. 10756/7428;

##### 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:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**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 specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/08/1983 al 24/10/1998 . In forza di denuncia di successione.

Note: SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI OMISSIS, DECEDUTO A OMISSIS IL OMISSIS; PRIMA DENUNCIA DI SUCCESSIONE REGISTRATA A OMISSIS IL OMISSIS AL N. OMISSIS VOL. OMISSIS, TRASCRITTA A OMISSIS CON NOTA IN DATA OMISSIS AI N. OMISSIS E SECONDA DENUNCIA DI SUCCESSIONE REGISTRATA A OMISSIS IL OMISSIS AL N OMISSIS, TRASCRITTA A OMISSIS CON NOTA IN DATA OMISSIS AI N. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/10/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 4356

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: AMPLIAMENTO P.T., VARIANTI PROSPETTICHE ED INTERNE

Rilascio in data 13/07/1995 al n. di prot. 3736

Numero pratica: 728

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
 Per lavori: AMPLIAMENTO FABBRICATO P.LLE 227-228  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 17/01/1973 al n. di prot.

Numero pratica: 863  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
 Per lavori: CAMBIO USO DA UFFICIO A NEGOZIO  
 Rilascio in data 16/12/2016 al n. di prot. 152/16/SC  
 Abitabilità/agibilità in data 24/01/2017 al n. di prot. 7/17/AG

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Negozi, botteghe [C1]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n 413 del 4 giugno 1993 e variante generale n. 336 del 26 giugno 1998
Zona omogenea:	Articolo 32 - Zone "B2": residenziali di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Esse comprendono aree con edifici di recente costruzione, totalmente o parzialmente edificate, con insufficiente dotazione di opere di urbanizzazione. Il P.R.G. si attua normalmente attraverso intervento edilizio diretto rispettando i seguenti indici: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 2 mc/mq - altezza massima (h) = 10,5 m - distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza (h) = 1h m - distanza minima dai fabbricati = 10 m - distanza dai confini in rapporto all'altezza (h) = 0,5h m - distanza minima dai confini = 5 m - indice di piantumazione (alberi/ha) = 200 alb/ha La piantumazione dovrà avvenire con alberi ad alto fusto, di altezza minima di 2 m, di specie da indicarsi nel progetto; la "concessione edilizia" potrà essere rilasciata solo dietro presentazione di garanzia di attecchimento attraverso specifica fidejussione. Per la frazione Foce

	l'altezza massima è ridotta a m 6. Per le frazioni di Collicello, Macchie, Montecampano, Porchiano, Sambucetole, l'altezza massima è ridotta a m 7,50. La dotazione di aree per parcheggi privati sarà di 0,05 mq/mc. In alcune zone del territorio comunale, edificate per la maggior parte prima del 1968, ove esistono situazioni urbanistiche complesse (molti lotti, pur avendo capacità residua di cubatura consistente, non possono ampliare le costruzioni perché non rientrerebbero nei limiti fissati in precedenza), l'attuazione del P.R.G. avverrà tramite un Piano planovolumetrico di iniziativa pubblica o privata da convenzionare che tenda a riqualificare le zone stesse e, fatte salve le condizioni igienico-sanitarie, si potranno prevedere per gli interventi edilizi distanze minime minori di quelle fissate per le Zone "B2", nei limiti di quanto previsto anche nel Regolamento Edilizio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Negozio piano terra**

Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio situata al piano terra costituita da un unico locale ed un servizio igienico e più precisamente:

- negozio mq 43,60;
- bagno mq 2.70.

L'u.i. è inserita all'interno di uno stabile su più piani, con destinazione commerciale e direzionale al piano terra e residenziale ai piani superiori.

Il sistema di costruzione è in muratura mista con pilastri in c.a. e tamponature in tufo, i solai sono in laterizio.

Il prospetto dove è posto l'ingresso è completamente vetrato ed affaccia direttamente su Via Roma, mentre l'altro lato confina con un passaggio carrabile che conduce alla corte interna del fabbricato ad uso comune. Gli infissi sono in alluminio anodizzato e vetro semplice, la porta interna di accesso al wc è in alluminio e



vetro, mentre il wc (dotato di aeratore, un wc ed un lavabo) è separato con una porta a soffietto. I pavimenti sono in piastrelle monocottura.

Il sistema di riscaldamento è con ventilconvettore elettrico. Non è presente impianto di condizionamento.

L'altezza del locale è di 3.83 m senza controsoffitti.

L'impianto elettrico (con canaline a vista) è dotato di certificato di conformità a seguito della recente pratica edilizia (2017) con agibilità.

Il contatore dell'acqua è posto al piano seminterrato liberamente raggiungibile dalla corte comune posta sul retro del fabbricato senza cancelli e/o recinzioni, mentre il contatore dell'elettricità è posto in apposito vano situato nel Lotto 2.

## 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS**

### - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **46,30**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1973 - mediante Licenza Edilizia n. 728 del 17.01.1973

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.83

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **mista c.a. e tufo** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **in parte fissi ed in parte a battente** materiale: **alluminio**  
protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

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

Pavim. Interna materiale: **piastrelle monocottura** condizioni: **sufficienti**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **canalina a vista** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2017
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' CONTENUTA NELL'ULTIMA PRATICA EDILIZIA DEL 2017.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	VENTILCONVETTORI ELETTRICI
Stato impianto	SUFFICIENTE
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
NEGOZIO	sup reale netta	43,60	1,00	43,60
BAGNO	sup reale netta	2,70	1,00	2,70
		<b>46,30</b>		<b>46,30</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, si applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq. della superficie utile pari ad €/mq 1.200,00;

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di AMELIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare della regione Umbria, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime svolte su immobili simili a quello in oggetto..

**8.3 Valutazione corpi:****Negozi piano terra. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.560,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
NEGOZIO	43,60	€ 1.200,00	€ 52.320,00
BAGNO	2,70	€ 1.200,00	€ 3.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.560,00
Valore corpo			€ 55.560,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.560,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi piano terra	Negozi, botteghe [C1]	46,30	€ 55.560,00	€ 55.560,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 8.334,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
attesto di prestazione energetica	€ -300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 46.926,00</b>
---	--------------------

**Allegati**

- A) ELABORATI GRAFICI;
- B) ESTRATTO DI MAPPA;
- C) VISURE CATASTALI;
- D) PLANIMETRIA CASTASTALE;
- E) P.R.G. E NORME TECNICHE;
- F) COPIE TITOLI EDILIZI;
- G) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- H) CONTRATTI DI LOCAZIONE.

Data generazione:  
24-09-2019

L'Esperto alla stima  
**Geom. Martina Francescangeli**

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **208/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 002 - Ufficio Piano terra**

**Esperto alla stima:** Geom. Martina Francescangeli  
**Codice fiscale:** FRNMTN85S63L117L  
**Studio in:** Via Tintoretto 4 - 05100 Terni  
**Email:** martina.francescangeli1221@gmail.com  
**Pec:** martina.francescangeli@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Roma N. 8 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 002 - Ufficio Piano terra

**Corpo:** Ufficio piano terra

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

OMISSIS proprietaria per 1/4; OMISSIS proprietario per 1/4; OMISSIS proprietario per 1/4;

OMISSIS proprietario per 1/4., foglio 71, particella 228, subalterno 16, indirizzo VIA ROMA N.

8, piano TERRA, comune AMELIA, categoria A/10, classe 3, consistenza 6.5 vani, superficie 162

mq, rendita € 1.141,37

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Roma N. 8 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 002 - Ufficio Piano terra

**Corpo:** Ufficio piano terra

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 15/11/2016

per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato

vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a TERNI il 28/11/2016 ai nn.6477

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 01/12/2022

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

**Bene:** Via Roma N. 8 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 002 - Ufficio Piano terra

**Corpo:** Ufficio piano terra

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Roma N. 8 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 002 - Ufficio Piano terra

**Corpo:** Ufficio piano terra

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Roma N. 8 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 002 - Ufficio Piano terra

**Corpo:** Ufficio piano terra

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Roma N. 8 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 002 - Ufficio Piano terra

**Corpo:** Ufficio piano terra

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Roma N. 8 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 002 - Ufficio Piano terra

**Corpo:** Ufficio piano terra

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Roma N. 8 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 002 - Ufficio Piano terra

**Valore complessivo intero:** 145.203,00

Beni in **Amelia (TR)**  
Località/Frazione  
Via Roma N. 8

### **Lotto: 002 - Ufficio Piano terra**

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: Ufficio piano terra.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, Via Roma n. 8**

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

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

Intestazione: OMISSIS proprietaria per 1/4; OMISSIS proprietario per 1/4; OMISSIS proprietario per 1/4; OMISSIS proprietario per 1/4, foglio 71, particella 228, subalterno 16, indirizzo VIA ROMA N. 8, piano TERRA, comune AMELIA, categoria A/10, classe 3, consistenza 6.5 vani, superficie 162 mq, rendita € 1.141,37

Derivante da: ex sub 9 (vedi visura catastale storica)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La zona dove è ubicato il lotto è semicentrale a poche centinaia di metri dal centro storico del Comune di Amelia.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** bar (discreta), poste (normale), supermercati (normale), campo sportivo (ottima), giardini pubblici (buona), ospedale (buona), farmacia (buona), negozi al dettaglio (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Centro storico di Amelia, Narni, Terni.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Corbara, Cisterne Ipogee Amerine, Rocca Alborno di Narni.

**Attrazioni storiche:** Convento della S.S. Annunziata, Museo Civico Archeologico, Rocca Alborno di



Narni .

**Principali collegamenti pubblici:** bus 10 m, raccordo E45 5km, stazione ferroviaria di Orte 18 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 15/11/2016 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a TERNI il 28/11/2016 ai nn.6477

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 01/12/2022

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

### 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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1250000; Importo capitale: € 625000 ; A rogito di NOTAIO FULVIO SBROLLI in data 06/06/2003 ai nn. 129734

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 47457,30 in data 30/05/2017 ai nn. 5462/751

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a in data 24/10/2017 ai nn. 10756/7428;

##### 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:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**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 specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/10/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 728

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: AMPLIAMENTO FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/09/1972 al n. di prot. 12793

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 17-01-1973

Numero pratica: 3902

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ADEGUAMENTO FUNZIONALE E CAMBIO D'USO

Presentazione in data 20/03/2009 al n. di prot. 3902

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
 Per lavori: CAMBIO USO DA GARAGE A PALESTRA  
 Rilascio in data 09/02/1984 al n. di prot. 1807

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
 Per lavori: CAMBIO DI DESTIANZIONE D'USO  
 Presentazione in data 09/02/2017 al n. di prot. 897  
 Abitabilità/agibilità in data 07/03/2017 al n. di prot. 16/17/AG

Numero pratica: 4356  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85  
 Per lavori: AMPLIAMENTO P.T., VARIANTI PROSPETTICHE ED INTERNE  
 Rilascio in data 13/07/1995 al n. di prot. 3736

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Uffici e studi privati [A10]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n 413 del 4 giugno 1993 e variante generale n. 336 del 26 giugno 1998
Zona omogenea:	Articolo 32 - Zone "B2": residenziali di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Esse comprendono aree con edifici di recente costruzione, totalmente o parzialmente edificate, con insufficiente dotazione di opere di urbanizzazione. Il P.R.G. si attua normalmente attraverso intervento edilizio diretto rispettando i seguenti indici: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 2 mc/mq - altezza massima (h) = 10,5 m - distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza (h) = 1h m - distanza minima dai fabbricati = 10 m - distanza dai confini in rapporto all'altezza (h) = 0,5h m - distanza minima dai confini = 5 m - indice di piantumazione (alberi/ha) = 200 alb/ha La piantumazione dovrà av-

	venire con alberi ad alto fusto, di altezza minima di 2 m, di specie da indicarsi nel progetto; la "concessione edilizia" potrà essere rilasciata solo dietro presentazione di garanzia di attecchimento attraverso specifica fidejussione. Per la frazione Foce l'altezza massima è ridotta a m 6. Per le frazioni di Collicello, Macchie, Montecampano, Porchiano, Sambucetole, l'altezza massima è ridotta a m 7,50. La dotazione di aree per parcheggi privati sarà di 0,05 mq/mc. In alcune zone del territorio comunale, edificate per la maggior parte prima del 1968, ove esistono situazioni urbanistiche complesse (molti lotti, pur avendo capacità residua di cubatura consistente, non possono ampliare le costruzioni perché non rientrerebbero nei limiti fissati in precedenza), l'attuazione del P.R.G. avverrà tramite un Piano planovolumetrico di iniziativa pubblica o privata da convenzionare che tenda a riqualificare le zone stesse e, fatte salve le condizioni igienico-sanitarie, si potranno prevedere per gli interventi edilizi distanze minime minori di quelle fissate per le Zone "B2", nei limiti di quanto previsto anche nel Regolamento Edilizio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto Ufficio piano terra**

Trattasi di una unità immobiliare ad uso ufficio situata al piano terra costituita da tre locali ed un servizio igienico e più precisamente:

- ufficio 1 mq 54,15;
- ufficio 2 mq 65,05;
- ufficio 3 mq 19,55;
- antibagno e bagno mq 3,90.

L'u.i. è inserita all'interno di uno stabile su più piani, con destinazione commerciale e direzionale al piano terra e residenziale ai piani superiori.

Il sistema di costruzione è in muratura mista con pilastri in c.a. e tamponature in tufo, i solai con solai in laterizio.

Il prospetto dove è posto l'ingresso è completamente vetrato ed affaccia direttamente su Via Roma, dei due prospetti laterali uno è completamente in aderenza con altre u.i., l'altro è parzialmente in aderenza e parte affaccia su un passaggio che conduce alla corte interna del fabbricato ad uso comune. E' anche direttamente collegato mediante una porta con il vano scala che conduce alle unità immobiliari soprastanti. Il lato posteriore affaccia su corte comune con finestre alte 2,40 m da terra.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato, la porta interna di accesso al wc è in alluminio e vetro, mentre il wc (dotato di aeratore, un wc ed un lavabo) è separato con una porta a soffietto. I pavimenti sono in laminato nei vani Ufficio 1 e 2, mentre nell'Ufficio 3 e nel servizio igienico sono in piastrelle monocottura.

Il sistema di riscaldamento e condizionamento è a pompa di calore. Relativa certificazione di conformità è depositata nell'ultima pratica edilizia (2017).

L'altezza del locale è di 3.83 m senza controsoffitti negli ufficio 2 e 3, mentre nell'ufficio 1 vi è un controsoffitto ad H=3.00 m.

L'impianto elettrico (con canaline a vista) è dotato di certificato di conformità a seguito della recente pratica edilizia (2017) con agibilità.

Il contatore dell'acqua è posto al piano seminterrato liberamente raggiungibile dalla corte comune posta sul retro del fabbricato senza cancelli e/o recinzioni, mentre il contatore dell'elettricità è posto in apposito vano situato vicino all'ingresso secondario (difronte ufficio 3).

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **142,65**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1973 - mediante Licenza Edilizia n. 728 del 17.01.1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.83 - 3.00 su controsoffitto

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **mista c.a. e tufo** condizioni: **buone**

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **in parte fissi ed in parte a battente** materiale: **alluminio**  
protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

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

Pavim. Interna materiale: **piastrelle monocottura** condizioni: **buone**  
 Riferito limitatamente a: ufficio 3 e servizio igienico

Pavim. Interna materiale: **laminato** condizioni: **buone**  
 Riferito limitatamente a: ufficio 1 e 2

**Impianti:**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **canalina a vista** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2017
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' CONTENUTA NELL'ULTIMA PRATICA EDILIZIA DEL 2017.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	VENTILCONVETTORI ELETTRICI
Stato impianto	SUFFICIENTE
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' CONTENUTA NELL'ULTIMA PRATICA EDILIZIA DEL 2017.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' CONTENUTA NELL'ULTIMA PRATICA EDILIZIA DEL 2017.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
UFFICIO 1	sup reale netta	54,15	1,00	54,15
UFFICIO 2	sup reale netta	65,05	1,00	65,05
UFFICIO 3	sup reale netta	19,55	1,00	19,55
BAGNO E ANTIBAGNO	sup reale netta	3,90	1,00	3,90
		<b>142,65</b>		<b>142,65</b>

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, si applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq. della superficie utile pari ad €/mq 1.200,00;

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di AMELIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in oggetto, devono considerarsi come quotazioni indicative di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800-1200;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime svolte su immobili simili a quello in oggetto..

**8.3 Valutazione corpi:****Ufficio piano terra. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 171.180,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
UFFICIO 1	54,15	€ 1.200,00	€ 64.980,00
UFFICIO 2	65,05	€ 1.200,00	€ 78.060,00
UFFICIO 3	19,55	€ 1.200,00	€ 23.460,00
BAGNO E ANTIBAGNO	3,90	€ 1.200,00	€ 4.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 171.180,00
Valore corpo			€ 171.180,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 171.180,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 171.180,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio piano terra	Uffici e studi privati [A10]	142,65	€ 171.180,00	€ 171.180,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 25.677,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
attestato di prestazione energetica	€ -300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 145.203,00</b>
---	---------------------

**Allegati**

- A) ELABORATI GRAFICI;
- B) ESTRATTO DI MAPPA;
- C) VISURE CATASTALI;
- D) PLANIMETRIA CASTASTALE;
- E) P.R.G. E NORME TECNICHE;
- F) COPIE TITOLI EDILIZI;
- G) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- H) CONTRATTO DI LOCAZIONE;
- I) PERIZIA OMISSIS.

Data generazione:  
24-09-2019

L'Esperto alla stima  
**Geom. Martina Francescangeli**



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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **208/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 003 - Negozio con soppalco**

**Esperto alla stima:** Geom. Martina Francescangeli  
**Codice fiscale:** FRNMTN85S63L117L  
**Studio in:** Via Tintoretto 4 - 05100 Terni  
**Email:** martina.francescangeli1221@gmail.com  
**Pec:** martina.francescangeli@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Roma N. 6 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 003 - Negozio con soppalco

**Corpo:** Negozio con soppalco

**Categoria:** Negozio [N]

OMISSIS C.F. OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 71, particella 228, subalterno 13, indirizzo VIA ROMA N. 6, piano TERRA, comune AMELIA, categoria C/1, classe 3, consistenza 67 mq, superficie 123 mq, rendita € 640,15

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Roma N. 6 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 003 - Negozio con soppalco

**Corpo:** Negozio con soppalco

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 22/04/2016 per l'importo di euro 400,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: in data 04-01-2017 è stata presentata un'integrazione al suddetto contratto per la mancata indicazione come affittuaria, oltre alla OMISSIS, anche la ditta OMISSIS c.f./p.i. OMISSIS, registrata a Terni al n.-158 in data 20.01.2017. Registrato a TERNI il 22/04/2016 ai nn.2237 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2029

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

**Bene:** Via Roma N. 6 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 003 - Negozio con soppalco

**Corpo:** Negozio con soppalco

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Roma N. 6 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 003 - Negozio con soppalco

**Corpo:** Negozio con soppalco

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Roma N. 6 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 003 - Negozio con soppalco

**Corpo:** Negozio con soppalco

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Roma N. 6 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 003 - Negozio con soppalco

**Corpo:** Negozio con soppalco

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Roma N. 6 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 003 - Negozio con soppalco

**Corpo:** Negozio con soppalco

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Roma N. 6 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 003 - Negozio con soppalco

**Valore complessivo intero:** 135.028,50

Beni in **Amelia (TR)**  
Località/Frazione  
Via Roma N. 6

### **Lotto: 003 - Negozio con soppalco**

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: Negozio con soppalco.**

**Negozio [N] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, Via Roma n.6**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: OMISSIS C.F. OMISSIS, proprietà per 1/1

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 71, particella 228, subalterno 13, indirizzo VIA ROMA N. 6, piano TERRA, comune AMELIA, categoria C/1, classe 3, consistenza 67 mq, superficie 123 mq, rendita € 640,15

Derivante da: ex sub 11-12 (vedi visura catastale storica)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La zona dove è ubicato il lotto è semicentrale a poche centinaia di metri dal centro storico del Comune di Amelia.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** bar (discreta), poste (normale), supermercati (normale), campo sportivo (ottima), giardini pubblici (buona), ospedale (buona), farmacia (buona), negozi al dettaglio (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Centro storico di Amelia, Narni, Terni.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Corbara, Cisterne Ipogee Amerine, Rocca Alborno di Narni.

**Attrazioni storiche:** Convento della S.S. Annunziata, Museo Civico Archeologico, Rocca Alborno di Narni .

**Principali collegamenti pubblici:** bus 10 m, raccordo E45 5km, stazione ferroviaria di Orte 18 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 22/04/2016 per l'importo di euro 400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: in data 04-01-2017 è stata presentata un'integrazione al suddetto contratto per la mancata indicazione come affittuaria, oltre alla OMISSIS, anche la ditta OMISSIS c.f./p.i. OMISSIS, registrata a Terni al n.-158 in data 20.01.2017.

Registrato a TERNI il 22/04/2016 ai nn.2237

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2029

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

### 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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1250000; Importo capitale: € 625000 ; A rogito di NOTAIO FULVIO SBROLLI in data 06/06/2003 ai nn. 129734

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 47457,30 ; Iscritto/trascritto a TERNI in data 30/05/2017 ai nn. 5462/751

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000 ; A rogito di NOTAIO FULVIO SBROLLI in data 12/03/2008 ai nn. 166444/31193; Iscritto/trascritto a TERNI in data 13/03/2008 ai nn. 3066/583 ; Note: DETTA IPOTECA E' STATA ANNOTATA DI MODIFICA PIANO DI AMMORTAMENTO IN DATA 29.03.2013 AI N.RI 3423/720 E DI MODIFICA DI MUTUO IN DATA 31.07.2014 AI N.RI 6742/779

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a terni in data 24/10/2017 ai nn. 10756/7428;

*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:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**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 specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/08/1983 al 11/07/1997 . In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: ALLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE SOPRA DESCRITTA E' SEGUITA UNA SECONDA DENUNCIA REGISTRATA A OMISSIS IL OMISSIS AL N. OMISSIS E TRASCRTTA A OMISSIS CON NOTA IN DATA OMISSIS AI N.RI OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/07/1997 al 12/05/2003 . In forza di CESSIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/05/2003 al 23/12/2015 . In forza di conferimento in società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/12/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di fusione di società per incorporazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS, C.F. OMISSIS.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 728  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: AMPLIAMENTO FABBRICATO  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 12/09/1972 al n. di prot. 12793  
Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 17-01-1973

Numero pratica: 844  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: CAMBIO USO DA GARAGE AD ATTIVITA' PRODUTTIVA  
Presentazione in data 29/09/2016 al n. di prot. 12655  
Abitabilità/agibilità in data 07/10/2016 al n. di prot. 13142

Numero pratica: 796  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA E FUSIONE  
Presentazione in data 30/05/2016 al n. di prot. 7130  
Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

Numero pratica: 5143  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: TRASFORMAZIONE E SANATORIA  
Rilascio in data 31/12/1997 al n. di prot. 12791

Numero pratica: 4356  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Per lavori: AMPLIAMENTO P.T., VARIANTI PROSPETTICHE ED INTERNE  
Rilascio in data 13/07/1995 al n. di prot. 395

Numero pratica: 673  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: INSTALLAZIONE ASCENSORE

Presentazione in data 06/08/2005 al n. di prot. 8504

**7.1 Conformità edilizia:****Negozio [N]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Negozio [N]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n 413 del 4 giugno 1993 e variante generale n. 336 del 26 giugno 1998
Zona omogenea:	Articolo 32 - Zone "B2": residenziali di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Esse comprendono aree con edifici di recente costruzione, totalmente o parzialmente edificate, con insufficiente dotazione di opere di urbanizzazione. Il P.R.G. si attua normalmente attraverso intervento edilizio diretto rispettando i seguenti indici: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 2 mc/mq - altezza massima (h) = 10,5 m - distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza (h) = 1h m - distanza minima dai fabbricati = 10 m - distanza dai confini in rapporto all'altezza (h) = 0,5h m - distanza minima dai confini = 5 m - indice di piantumazione (alberi/ha) = 200 alb/ha La piantumazione dovrà avvenire con alberi ad alto fusto, di altezza minima di 2 m, di specie da indicarsi nel progetto; la "concessione edilizia" potrà essere rilasciata solo dietro presentazione di garanzia di attecchimento attraverso specifica fidejussione. Per la frazione Foce l'altezza massima è ridotta a m 6. Per le frazioni di Collicello, Macchie, Montecampano, Porchiano, Sambucetole, l'altezza massima è ridotta a m 7,50. La dotazione di aree per parcheggi privati sarà di 0,05 mq/mc. In alcune zone del territorio comunale, edificate per la maggior parte prima del 1968, ove esistono situazioni urbanistiche complesse (molti lotti, pur avendo capacità residua di cubatura consistente, non possono ampliare le costruzioni perché non rientrerebbero nei limiti fissati in precedenza), l'attuazione del P.R.G. av-



	verrà tramite un Piano planovolumetrico di iniziativa pubblica o privata da convenzionare che tenda a riqualificare le zone stesse e, fatte salve le condizioni igienico-sanitarie, si potranno prevedere per gli interventi edilizi distanze minime minori di quelle fissate per le Zone "B2", nei limiti di quanto previsto anche nel Regolamento Edilizio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Negoziò [N]** di cui al punto **Negoziò con soppalco**

Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio situata al piano terra e soppalco costituita da:

- NEGOZIO mq 28,90;
- UFFICIO 1 mq 8,65;
- UFFICIO 2 mq 8,60;
- UFFICIO 3 8,20;
- UFFICIO 4 mq 8,05;
- BAGNO mq 3,50;
- RETRO NEGOZIO mq 47,15;
- SOPPALCO 1 E 2 con H=1,85 m - mq 21,70;

L'u.i. è inserita all'interno di uno stabile su più piani, con destinazione mista residenziale, commerciale e direzionale.

Il sistema di costruzione è in muratura mista con pilastri in c.a. e tamponature in tufo, i solai con solai in laterizio.

Il prospetto dove è posto l'ingresso è completamente vetrato ed affaccia direttamente su Via Roma, i due prospetti laterali sono in aderenza con altre u.i., l'altro affaccia su corte interna del fabbricato ad uso comune.

L'altezza del locale è di 3.90 m senza controsoffitti nella zona negozio, negli uffici varia da 2.03-3.17-3.90 m, e nella zona soppalchi 1-2 l'altezza è di m 1.85.

L'impianto elettrico (con canaline a vista) è dotato di certificato di conformità a seguito della recente pratica edilizia (2016) con agibilità.

Il contatore dell'energia elettrica è situato nel vanco tecnico del lotto 5, mentre il contore dell'acqua è posto al piano seminterrato liberamente raggiungibile dalla corte comune posta sul retro del fabbricato

senza cancelli e/o recinzioni.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **144,90**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1973 - mediante Licenza Edilizia n. 728 del 17.01.1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.90 - 3.00 su controsoffitto

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzione a seguito della recente ristrutturazione nel 2016.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **mista c.a. e tufo** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **in parte fissi ed in parte a battente** materiale: **alluminio**  
protezione: **inesistente** condizioni: **ottime**

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

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **ottime**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **ottime**

#### Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **canalina a vista** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2016
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' CONTENUTA NELL'ULTIMA PRATICA EDILIZIA DEL 2016.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	POMPA DI CALORE
Stato impianto	BUONO
Epoca di realizzazione/adeguamento	2016
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' CONTENUTA NELL'ULTIMA PRATICA EDILIZIA DEL 2016.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' CONTENUTA NELL'ULTIMA PRATICA EDILIZIA DEL 2016.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
NEGOZIO	sup reale netta	28,90	1,00	28,90
UFFICIO 1-2-3-4	sup reale netta	33,50	1,00	33,50
BAGNO	sup reale netta	3,50	1,00	3,50
RETRO NEGOZIO	sup reale netta	47,15	0,50	23,58

SOPPALCO 1 E 2	sup reale netta	21,70	0,30	6,51
DISIMPEGNO	sup reale netta	10,15	1,00	10,15
		<b>144,90</b>		<b>106,14</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, si applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq. della superficie utile pari ad €/mq 1.500,00;

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di AMELIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in oggetto, devono considerarsi come quotazioni indicative di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800-1600;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime svolte su immobili simili a quello in oggetto..

**8.3 Valutazione corpi:****Negozi con soppalco. Negozio [N]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 159.210,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

NEGOZIO	28,90	€ 1.500,00	€ 43.350,00
UFFICIO 1-2-3-4	33,50	€ 1.500,00	€ 50.250,00
BAGNO	3,50	€ 1.500,00	€ 5.250,00
RETRO NEGOZIO	23,58	€ 1.500,00	€ 35.370,00
SOPPALCO 1 E 2	6,51	€ 1.500,00	€ 9.765,00
DISIMPEGNO	10,15	€ 1.500,00	€ 15.225,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 159.210,00
Valore corpo			€ 159.210,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 159.210,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 159.210,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio con sop-palco	Negozio [N]	106,14	€ 159.210,00	€ 159.210,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 23.881,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
attestato di prestazione energetica	€ -300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 135.028,50</b>
---	---------------------

**Allegati**

- A) ELABORATI GRAFICI;
- B) ESTRATTO DI MAPPA;
- C) VISURE CATASTALI;
- D) PLANIMETRIA CASTASTALE;
- E) P.R.G. E NORME TECNICHE;
- F) COPIE TITOLI EDILIZI;
- G) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- H) CONTRATTO DI LOCAZIONE;
- I) PERIZIA OMISSIS.

Data generazione:  
24-09-2019

L'Esperto alla stima  
**Geom. Martina Francescangeli**

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **208/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 004 - Ufficio piano terra**  
**con locale tecnico esterno**

**Esperto alla stima:** Geom. Martina Francescangeli  
**Codice fiscale:** FRNMTN85S63L117L  
**Studio in:** Via Tintoretto 4 - 05100 Terni  
**Email:** martina.francescangeli1221@gmail.com  
**Pec:** martina.francescangeli@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Roma N. 4 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 004 - Ufficio piano terra con locale tecnico esterno

**Corpo:** Ufficio piano terra con locale tecnico

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

OMISSIS C.F. OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 71, particella 227, subalterno 3, indirizzo VIA ROMA N. 4, piano TERRA, comune AMELIA, categoria A/10, classe 3, consistenza 9.5 vani, superficie 246 mq, rendita € 1.668,16

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Roma N. 4 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 004 - Ufficio piano terra con locale tecnico esterno

**Corpo:** Ufficio piano terra con locale tecnico

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Roma N. 4 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 004 - Ufficio piano terra con locale tecnico esterno

**Corpo:** Ufficio piano terra con locale tecnico

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Roma N. 4 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 004 - Ufficio piano terra con locale tecnico esterno

**Corpo:** Ufficio piano terra con locale tecnico

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Roma N. 4 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 004 - Ufficio piano terra con locale tecnico esterno

**Corpo:** Ufficio piano terra con locale tecnico

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Roma N. 4 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 004 - Ufficio piano terra con locale tecnico esterno

**Corpo:** Ufficio piano terra con locale tecnico

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Roma N. 4 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 004 - Ufficio piano terra con locale tecnico esterno

**Corpo:** Ufficio piano terra con locale tecnico

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Roma N. 4 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 004 - Ufficio piano terra con locale tecnico esterno

**Valore complessivo intero:** 201.942,20



Beni in **Amelia (TR)**  
Località/Frazione  
Via Roma N. 4

### **Lotto: 004 - Ufficio piano terra con locale tecnico esterno**

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: Ufficio piano terra con locale tecnico.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, Via Roma n.4**

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

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: OMISSIS C.F. OMISSIS, proprietà per 1/1

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

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 71, particella 227, subalterno 3, indirizzo VIA ROMA N. 4, piano TERRA, comune AMELIA, categoria A/10, classe 3, consistenza 9.5 vani, superficie 246 mq, rendita € 1.668,16

Derivante da: ex sub 1 (vedi visura storica allegata)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: lo stato di fatto non corrisponde alla distribuzione interna dell'unità immobiliare. Non risulta inserita in cartografia catastale una parte del fabbricato (vedi elaborato grafico esplicativo). SPESE DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE: € 400.00 VARIAZIONE CATASTALE DOCFA + € 1500.00 PER TIPO MAPPALE necessari per la sanare la diversa distribuzione degli spazi interni e l' inserimento in mappa della porzione di fabbricato mancante.

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

La zona dove è ubicato il lotto è semicentrale a poche centinaia di metri dal centro storico del Comune di Amelia.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** bar (discreta), poste (normale), supermercati (normale), campo sportivo (ottima), giardini pubblici (buona), ospedale (buona), farmacia (buona), negozi al dettaglio (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Centro storico di Amelia, Narni, Terni.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Corbara, Cisterne Ipogee Amerine, Rocca Albornoz di Narni.

**Attrazioni storiche:** Convento della S.S. Annunziata, Museo Civico Archeologico, Rocca Albornoz di Narni .

**Principali collegamenti pubblici:** bus 10 m, raccordo E45 5km, stazione ferroviaria di Orte 18 km

### 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 volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1250000; Importo capitale: € 625000 ; A rogito di NOTAIO FULVIO SBROLLI in data 06/06/2003 ai nn. 129734

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 47457,30 ; Iscritto/trascritto a TERNI in data 30/05/2017 ai nn. 5462/751

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000 ; A rogito di NOTAIO FULVIO SBROLLI in data 12/03/2008 ai nn. 166444/31193; Iscritto/trascritto a TERNI in data 13/03/2008 ai nn. 3066/583 ; Note: DETTA IPOTECA E' STATA ANNOTATA DI MODIFICA PIANO DI AMMORTAMENTO IN DATA 29.03.2013 AI N.RI 3423/720 E DI MODIFICA DI MUTUO IN DATA 31.07.2014 AI N.RI 6742/779

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a in data 24/10/2017  
ai nn. 10756/7428;

*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:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**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 specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/08/1983 al 11/07/1997 . In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: ALLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE SOPRA DESCRITTA E' SEGUITA UNA SECONDA DENUNCIA REGISTRATA A TERNI IL 06.06.1997 AL N. 40/811 E TRASCRIPTA A TERNI CON NOTA IN DATA 06.09.1997 AI N.RI 8201/6170

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/07/1997 al 12/05/2003 . In forza di CESSIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/05/2003 al 23/12/2015 . In forza di conferimento in società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/12/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di fusione di società per incorporazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS, C.F. OMISSIS.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4131  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: costruzione fabbricato  
Oggetto: nuova costruzione  
Abitabilità/agibilità in data 04/07/1958 al n. di prot. 6583

Numero pratica: 10953  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: costruzione magazzino  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 13/01/1962 al n. di prot. 10953

Numero pratica: 5770  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: cambio uso da autorimessa ad uffici  
Rilascio in data 17/01/2001 al n. di prot. 109  
Abitabilità/agibilità in data 22/06/2001 al n. di prot.

Numero pratica: 5143  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: SANATORIA ABUSI E CAMBIO USO  
Rilascio in data 31/12/1997 al n. di prot. 12791

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

pratica edilizia Cila in sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note: Gli oneri concessori per il rilascio della C.I.L.A. in sanatoria verranno calcolati al momento della presentazione dell'istanza direttamente dall'Ufficio Tecnico comunale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n 413 del 4 giugno 1993 e variante generale n. 336 del 26 giugno 1998
Zona omogenea:	Articolo 32 - Zone "B2": residenziali di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Esse comprendono aree con edifici di recente costruzione, totalmente o parzialmente edificate, con insufficiente dotazione di opere di urbanizzazione. Il P.R.G. si attua normalmente attraverso intervento edilizio diretto rispettando i seguenti indici: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 2 mc/mq - altezza massima (h) = 10,5 m - distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza (h) = 1h m - distanza minima dai fabbricati = 10 m - distanza dai confini in rapporto all'altezza (h) = 0,5h m - distanza minima dai confini = 5 m - indice di piantumazione (alberi/ha) = 200 alb/ha La piantumazione dovrà avvenire con alberi ad alto fusto, di altezza minima di 2 m, di specie da indicarsi nel progetto; la "concessione edilizia" potrà essere rilasciata solo dietro presentazione di garanzia di attecchimento attraverso specifica fidejussione. Per la frazione Foce l'altezza massima è ridotta a m 6. Per le frazioni di Collicello, Macchie, Montecampano, Porchiano, Sambucetole, l'altezza massima è ridotta a m 7,50. La dotazione di aree per parcheggi privati sarà di 0,05 mq/mc. In alcune zone del territorio comunale, edificate per la maggior parte prima del 1968, ove esistono situazioni urbanistiche complesse (molti lotti, pur avendo capacità residua di cubatura consistente, non possono ampliare le costruzioni perché non rientrerebbero nei limiti fissati in precedenza), l'attuazione del P.R.G. avverrà tramite un Piano planovolumetrico di iniziativa pubblica o privata da convenzionare che tenda a riqualificare le zone stesse e, fatte salve le condizioni igienico-sanitarie, si potranno prevedere per gli interventi edilizi distanze minime minori di quelle fissate per le Zone "B2", nei limiti di quanto previsto anche nel Regolamento Edilizio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Ufficio piano terra con locale tecnico**

Trattasi di una unità immobiliare ad uso ufficio situata al piano terra. Allo stato attuale l'immobile è suddiviso in due unità: una con ingresso su Via Roma, l'altra con ingresso dalla corte posta sul retro del fabbricato e passaggio sulla corte p.lla 228.

L'unità immobiliare con ingresso su Via Roma è costituita da:

- INGRESSO/RECEPTION mq 9,45;
- DISIMPEGNO mq 25,80;
- UFFICIO 1 mq 15,00;
- UFFICIO 2 mq 13,40;
- UFFICIO 3 mq 17,45;
- UFFICIO 4 mq 11,90;
- UFFICIO 5 mq 16,45;
- VANO TECNICO ASCENSORE mq 4,60;
- RIPOSTIGLIO mq 5,05;
- RIPOSTIGLIO mq 6,00;
- RIPOSTIGLIO mq 7,50;
- DISIMPEGNO mq 6,00;
- BAGNO mq 6,30;
- WC mq 1,85.

L'unità con ingresso dalla corte posta sul retro del fabbricato è costituita da un locale al momento utilizzato come deposito materiali di mq 59,75 ed un vano di mq 2,50 accessibile tramite un apertura sul tramezzo priva di infisso e di dimensioni non adeguate.

Sul prospetto che affaccia su Via Roma è anche presente un vano contatori/locale tecnico della superficie di mq 3,80, all'interno del quale vi sono installati i contatori dell'energia elettrica di altre u.i. come ad esempio quella del Lotto n. 3.

Nel locale Vano Tecnico Ascensore, vi è installata tutta l'impiantistica dell'ascensore con accesso esterno all'u.i. a servizio del piano primo.

La destinazione d'uso edilizia e catastale è ufficio per entrambe le porzioni, anche se la parte attualmente usata come "deposito" non è dotata di servizio igienico e pertanto non è utilizzabile come ufficio. Si ritiene opportuno, a vantaggio economico della procedura, riunire le due porzioni immobiliari mediante la realizzazione di una porta di collegamento, piuttosto che avviare iter burocratici per il frazionamento/divisione delle u.i. stesse.

L'u.i. è inserita all'interno di uno stabile su due piani, con destinazione direzionale.

I pavimenti sono in gres, i tramezzi alcuni in cartongesso altri in laterizio, gli infissi sono in metallo doppio vetro e le pareti sono tinteggiate a civile.

L'altezza del locale è di 3,40 m con controsoffitto nella u.i. con ingresso su Via Roma; nella parte con ingresso dal retro su corte comune è di 3,50 m.

L'immobile è realizzato e modificato mediante i seguenti titoli edilizi:

- Nulla osta n. 4131 del 09/05/1956;
- Autorizzazione prot. 10953 del 13/01/1962;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 5143 del 31/12/1997;

L'ultima ristrutturazione è avvenuta con Concessione Edilizia prot. 5570 del 17.01.2001 e seguente Agibilità del 22/06/2001, ma lo stato di fatto è difforme rispetto a quanto riportato nel progetto edilizio approvato, per diversa distribuzione interna. E' difforme anche rispetto alla planimetria catastale.

Il contatore dell'energia elettrica è situato nel locale tecnico/vano contatori esterno, mentre il contore dell'acqua è posto - presumibilmente - in una piccola botola posta nel locale ingresso reception.

A servizio della presente unità immobiliare e della u.i. a piano primo, vi è l'area di parcheggio prospiciente il fabbricato e quella posta sulla corte ad uso comune retrostante, con passaggio sulla particella 228 (vedi pratica edilizia del 2001 + elaborato grafico).

## 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **200,85**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1956

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.40 - 3.50 su controsoffitto

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: molto buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione per quanto riguarda la porzione che ha accesso da Via Roma, mentre l'altra porzione, quella con accesso dalla corte retrostante, è attualmente in disuso e presenta delle condizioni buone, ma sono necessari piccoli interventi di finitura per essere pronto all'utilizzo (stuccatura parete in cartongesso e tinteggiatura).

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **in parte fissi ed in parte a battente** materiale: **alluminio**  
protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: per la parte con accesso su Via Roma

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

#### Impianti:

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**  
 Riferito limitatamente a: per la parte con accesso su Via Roma

Elettrico

tipologia: **canalina a vista** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**  
 Riferito limitatamente a: per la parte con accesso su Via Roma

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone**  
 Riferito limitatamente a: per la parte con accesso su Via Roma

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2001
Impianto a norma	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	VENTILCONVETTORI
Stato impianto	BUONO
Epoca di realizzazione/adequamento	2001
Impianto a norma	SI

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	ALLEGATA ALLA PRATICA EDILIZIA DEL 2001.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO/RECEPTION	sup reale netta	9,45	1,00	9,45
UFFICIO 1-2-3-4-5	sup reale netta	74,20	1,00	74,20
RIPOSTIGLI	sup reale netta	23,15	1,00	23,15
DISIMPEGNI	sup reale netta	31,80	1,00	31,80
UFFICIO (PARTE CON	sup reale netta	59,75	1,00	59,75



INGRESSO SU CORTE COMUNE)				
RIPOSTIGLIO (PARTE CON INGRESSO SU CORTE COMUNE)	sup reale netta	2,50	1,00	2,50
		<b>200,85</b>		<b>200,85</b>

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Accessori**

Ufficio piano terra con locale tecnico

1. 100

Posto al piano TERRA

Sviluppa una superficie complessiva di 3.80 mq

Valore a corpo: **€ 912**

Note: TRATTASI DI VANO CONTATORI/LOCALE TECNICO DOVE SONO UBICATI I CONTATORI ELETTRICI DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI.

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, si applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq. della superficie utile pari ad €/mq 1.200,00;

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di AMELIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in oggetto, devono considerarsi come quotazioni indicative di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800-1200;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime svolte su immobili simili a quello in oggetto..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Ufficio piano terra con locale tecnico. Uffici e studi privati [A10] con annesso 100

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 241.020,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
INGRESSO/RECEPTION	9,45	€ 1.200,00	€ 11.340,00
UFFICIO 1-2-3-4-5	74,20	€ 1.200,00	€ 89.040,00
RIPOSTIGLI	23,15	€ 1.200,00	€ 27.780,00
DISIMPEGNI	31,80	€ 1.200,00	€ 38.160,00
UFFICIO (PARTE CON INGRESSO SU CORTE COMUNE)	59,75	€ 1.200,00	€ 71.700,00
RIPOSTIGLIO (PARTE CON INGRESSO SU CORTE COMUNE)	2,50	€ 1.200,00	€ 3.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 241.020,00
Valore corpo	€ 241.020,00
Valore Accessori	€ 912,00
Valore complessivo intero	€ 241.932,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 241.932,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio piano terra con locale tecnico	Uffici e studi privati [A10] con annesso 100	200,85	€ 241.932,00	€ 241.932,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 36.289,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
attestato di prestazione energetica	€ -300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 201.942,20</b>
---	---------------------

#### Allegati

- A) ELABORATI GRAFICI;
- B) ESTRATTO DI MAPPA;
- C) VISURE CATASTALI;
- D) PLANIMETRIA CASTASTALE;

- E) P.R.G. E NORME TECNICHE;
- F) COPIE TITOLI EDILIZI;
- G) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- H) PERIZIA OMISSIS.

Data generazione:  
24-09-2019

L'Esperto alla stima  
**Geom. Martina Francescangeli**

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **208/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 005 - Ufficio piano**  
**primo con ascensore**

**Esperto alla stima:** Geom. Martina Francescangeli  
**Codice fiscale:** FRNMTN85S63L117L  
**Studio in:** Via Tintoretto 4 - 05100 Terni  
**Email:** martina.francescangeli1221@gmail.com  
**Pec:** martina.francescangeli@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Roma N. 4 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 005 - Ufficio piano primo con ascensore

**Corpo:** ufficio piano primo con ascensore

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

OMISSIS C.F. OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 71, particella 227, subalterno 5, indirizzo VIA ROMA N. 4, piano PRIMO, comune AMELIA, categoria A/10, classe 3, consistenza 9.5 vani, superficie 175 mq, rendita € 1.668,16

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Roma N. 4 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 005 - Ufficio piano primo con ascensore

**Corpo:** ufficio piano primo con ascensore

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2016 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a TERNI il 15/11/2016 ai nn.6233 Tipologia contratto: 6+6

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

**Bene:** Via Roma N. 4 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 005 - Ufficio piano primo con ascensore

**Corpo:** ufficio piano primo con ascensore

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Roma N. 4 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 005 - Ufficio piano primo con ascensore

**Corpo:** ufficio piano primo con ascensore

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Roma N. 4 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 005 - Ufficio piano primo con ascensore

**Corpo:** ufficio piano primo con ascensore

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Roma N. 4 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 005 - Ufficio piano primo con ascensore

**Corpo:** ufficio piano primo con ascensore

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Roma N. 4 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 005 - Ufficio piano primo con ascensore

**Corpo:** ufficio piano primo con ascensore

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Roma N. 4 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 005 - Ufficio piano primo con ascensore

**Valore complessivo intero:** 108.174,20

Beni in **Amelia (TR)**  
Località/Frazione  
Via Roma N. 4

### **Lotto: 005 - Ufficio piano primo con ascensore**

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: ufficio piano primo con ascensore.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, Via Roma n.4**

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

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: OMISSIS C.F. OMISSIS, proprietà per 1/1

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

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 71, particella 227, subalterno 5, indirizzo VIA ROMA N. 4, piano PRIMO, comune AMELIA, categoria A/10, classe 3, consistenza 9.5 vani, superficie 175 mq, rendita € 1.668,16

Derivante da: graffata con la p.lla 228 sub 14 (ex 227 sub 4 e 228 sub 11 e 12 - vedi visura storica)

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si rileva una "imprecisione": viene definito "tetto" un lastrico solare utilizzato come terrazzo, dal quale si accede mediante porta finestra esistente e già chiaramente individuato come tale nei progetti edilizi originari. Per quanto riguarda invece la cartografia catastale, anche questa risulta non conforme in quanto non è riportata una parte di fabbricato (vedi elaborato esplicativo). SPESE DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE: € 400.00 variazione catastale + € 1500.00 tipo mappale per inserimento in cartografica della porzione di fabbricato mancante.

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

La zona dove è ubicato il lotto è semicentrale a poche centinaia di metri dal centro storico del Comune di Amelia.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** bar (discreta), poste (normale), supermercati (normale), campo sportivo (ottima), giardini pubblici (buona), ospedale (buona), farmacia (buona), negozi al dettaglio (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Centro storico di Amelia, Narni, Terni.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Corbara, Cisterne Ipogee Amerine, Rocca Albornoz di Narni.

**Attrazioni storiche:** Convento della S.S. Annunziata, Museo Civico Archeologico, Rocca Albornoz di Narni .

**Principali collegamenti pubblici:** bus 10 m, raccordo E45 5km, stazione ferroviaria di Orte 18 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2016 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a TERNI il 15/11/2016 ai nn.6233

Tipologia contratto: 6+6

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: OLTRE AL PRESENTE CONTRATTO CON OMISSIS, RISULTA REGISTRATO ANCHE UN ULTERIORE CONTRATTO CON OMISSIS STIPULATO IN DATA 01.11.2016, REGISTRATO A TERNI IL 02.12.2016 N. 6604 PER L'IMPORTO ANNUALE DI € 2.400,00, CON DURATA STABILITA DI 6 ANNI E RINNOVO TACITO DI ALTRI 6 ANNI.

### 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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1250000; Importo capitale: € 625000 ; A rogito di NOTAIO FULVIO SBROLLI in data 06/06/2003 ai nn. 129734

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 47457,30 ; Iscritto/trascritto a TERNI in data 30/05/2017 ai nn. 5462/751



- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000 ; A rogito di NOTAIO FULVIO SBROLLI in data 12/03/2008 ai nn. 166444/31193; Iscritto/trascritto a TERNI in data 13/03/2008 ai nn. 3066/583 ; Note: DETTA IPOTECA E' STATA ANNOTATA DI MODIFICA AL PIANO DI AMMORTAMENTO IN DATA 29.03.2013 AI N.RI 3423/720 E DI MODIFICA DI MUTUO IN DATA 31.07.2014 AI N.RI 6742/779.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a in data 24/10/2017 ai nn. 10756/7428;

#### 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:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**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 specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/08/1983 al 11/07/1997 . In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: ALLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE SOPRA DESCRITTA E' SEGUITA UNA SECONDA DENUNCIA

REGISTRATA A OMISSIS IL OMISSIS AL N. OMISSIS E TRASCRITTA A OMISSIS CON NOTA IN DATA OMISSIS AI N.RI OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/07/1997 al 12/05/2003 . In forza di CESSIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/05/2003 al 23/12/2015 . In forza di conferimento in società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/12/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di fusione di società per incorporazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.  
Note: OMISSIS, C.F. OMISSIS

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4131  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: costruzione fabbricato  
Oggetto: nuova costruzione  
Abitabilità/agibilità in data 04/07/1958 al n. di prot. 6583

Numero pratica: 10953  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: costruzione magazzino  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 13/01/1962 al n. di prot. 10953

Numero pratica: 5143  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: SANATORIA ABUSI E CAMBIO USO  
Rilascio in data 31/12/1997 al n. di prot. 12791

Numero pratica: 673  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: INSTALLAZIONE ASCENSORE  
Presentazione in data 06/08/2005 al n. di prot. 8504

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Uffici e studi privati [A10]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n 413 del 4 giugno 1993 e variante generale n. 336 del 26 giugno 1998
Zona omogenea:	Articolo 32 - Zone "B2": residenziali di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Esse comprendono aree con edifici di recente costruzione, totalmente o parzialmente edificate, con insufficiente dotazione di opere di urbanizzazione. Il P.R.G. si attua normalmente attraverso intervento edilizio diretto rispettando i seguenti indici: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 2 mc/mq - altezza massima (h) = 10,5 m - distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza (h) = 1h m - distanza minima dai fabbricati = 10 m - distanza dai confini in rapporto all'altezza (h) = 0,5h m - distanza minima dai confini = 5 m - indice di piantumazione (alberi/ha) = 200 alb/ha La piantumazione dovrà avvenire con alberi ad alto fusto, di altezza minima di 2 m, di specie da indicarsi nel progetto; la "concessione edilizia" potrà essere rilasciata solo dietro presentazione di garanzia di attecchimento attraverso specifica fidejussione. Per la frazione Foce l'altezza massima è ridotta a m 6. Per le frazioni di Collicello, Macchie, Montecampano, Porchiano, Sambucetole, l'altezza massima è ridotta a m 7,50. La dotazione di aree per parcheggi privati sarà di 0,05 mq/mc. In alcune zone del territorio comunale, edificate per la maggior parte prima del 1968, ove esistono situazioni urbanistiche complesse (molti lotti, pur avendo capacità residua di cubatura consistente, non possono ampliare le costruzioni perché non rientrerebbero nei limiti fissati in precedenza), l'attuazione del P.R.G. avverrà tramite un Piano planovolumetrico di iniziativa pubblica o privata da convenzionare che tenda a riqualificare le zone stesse e, fatte salve le condizioni igienico-sanitarie, si potranno prevedere per gli interventi edilizi distanze minime minori di quelle fissate per le Zone "B2", nei limiti di quanto

	previsto anche nel Regolamento Edilizio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **ufficio piano primo con ascensore**

Trattasi di una unità immobiliare ad uso ufficio situata al piano primo dotata di ascensore (al momento non funzionante), costituita da:

- INGRESSO(sbarco ascensore) mq 6,30;
- DISIMPEGNO mq 6,15;
- UFFICIO 1 mq 12,75;
- UFFICIO 2 mq 21,45;
- UFFICIO 3 mq 12,95;
- UFFICIO 4 mq 12,85;
- UFFICIO 5 mq 17,10;
- UFFICIO 6 mq 11,90;
- RIPOSTIGLIO mq 6,60;
- BAGNO mq 4,65;
- ANTI BAGNO mq 2,70;
- UFFICIO 7 mq 14,55;
- TERRAZZA mq 28,10;
- TERRAZZA 89,00.

L'u.i. è inserita all'interno di uno stabile su due piani, con destinazione direzionale al piano primo e terra.

L'altezza del locale è di 3,10 m.

L'immobile è realizzato e modificato mediante i seguenti titoli edilizi:

- Nulla osta n. 4131 del 09/05/1956;
- Autorizzazione prot. 10953 del 13/01/1962;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 5143 del 31/12/1997;
- D.I.A. prot. 8504 del 06/08/2005. Con tale titolo edilizio è stato realizzato l'ascensore esterno. Si ritiene opportuno approfondire su quale proprietà e con quale titolo e/o autorizzazione tra proprietari è stato possibile realizzare la struttura dell'ascensore e relativo vano di sbarco (disimpegno).

Il contatore dell'energia elettrica è situato nel locale tecnico/vano contatori esterno posto a piano terra (facente parte dell'u.i. costituente il Lotto 4), mentre il contatore dell'acqua è posto in una piccola botola situata nel locale ingresso reception dell'u.i. identificata come Lotto 4.

A servizio della presente unità immobiliare e della u.i. a piano terra, vi è l'area di parcheggio fronteggiante l'ingresso, sul lato e quella posta sulla corte ad uso comune retrostante il fabbricato con passaggio sulla particella 228.(vedi pratica edilizia del 2001 + elaborato grafico).

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **248,60**

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1956

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.10 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **in parte fissi ed in parte a battente** materiale: **alluminio**  
protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

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

### Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** condizioni:  
**sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **canalina a vista** condizioni: **sufficienti** conformità:  
**rispettoso delle vigenti normative**

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	SPLIT
Stato impianto	SUFFICIENTE

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO (SBARCO ASCENSORE)	sup reale netta	6,30	0,50	3,15
UFFICIO 1-2-3-4-5-6-7	sup reale netta	103,55	1,00	103,55
RIPOSTIGLIO	sup reale netta	6,60	1,00	6,60
DISIMPEGNI	sup reale netta	15,05	1,00	15,05
TERRAZZA PROSPICIENTE VIA ROMA	sup reale netta	28,10	0,25	7,03
LASTRICO (CON AFFACCIO SU RETRO FABBRICATO)	sup reale netta	89,00	0,10	8,90
		<b>248,60</b>		<b>144,28</b>

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, si applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq. della superficie utile pari ad €/mq 900,00;

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di AMELIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in oggetto, devono considerarsi come quotazioni indicative di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800-1200;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime svolte su immobili simili a quello in oggetto..

**8.3 Valutazione corpi:****ufficio piano primo con ascensore. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 129.852,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
INGRESSO (SBARCO ASCENSORE)	3,15	€ 900,00	€ 2.835,00
UFFICIO 1-2-3-4-5-6-7	103,55	€ 900,00	€ 93.195,00
RIPOSTIGLIO	6,60	€ 900,00	€ 5.940,00
DISIMPEGNI	15,05	€ 900,00	€ 13.545,00
TERRAZZA PROSPICIENTE VIA ROMA	7,03	€ 900,00	€ 6.327,00
LASTRICO (CON AFFACCIO SU RETRO FABBRICATO)	8,90	€ 900,00	€ 8.010,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 129.852,00
Valore corpo			€ 129.852,00
Valore Accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 129.852,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 129.852,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ufficio piano primo con ascensore	Uffici e studi privati [A10]	144,28	€ 129.852,00	€ 129.852,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 19.477,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
attestato di prestazione energetica	€ -300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 108.174,20</b>
---	---------------------

**Allegati**

- A) ELABORATI GRAFICI;
- B) ESTRATTO DI MAPPA;
- C) VISURE CATASTALI;
- D) PLANIMETRIA CASTASTALE;
- E) P.R.G. E NORME TECNICHE;
- F) COPIE TITOLI EDILIZI;
- G) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- H) CONTRATTO DI LOCAZIONE;
- I) PERIZIA OMISSIS.

Data generazione:  
24-09-2019

L'Esperto alla stima  
**Geom. Martina Francescangeli**



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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **208/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 006 - Ufficio Piano terra**

**Esperto alla stima:** Geom. Martina Francescangeli  
**Codice fiscale:** FRNMTN85S63L117L  
**Studio in:** Via Tintoretto 4 - 05100 Terni  
**Email:** martina.francescangeli1221@gmail.com  
**Pec:** martina.francescangeli@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Cesare Beccaria n. 9-11-13 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 006 - Ufficio Piano terra

**Corpo:** Negozio piano terra

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

OMISSIS con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, foglio 116, particella 373, subalterno 4, indirizzo VIA C. BECCARIA n. 9-11-13, piano TERRA, comune TERNI, categoria C/1, classe 9, consistenza 72, superficie 96, rendita € 3.354,08

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Cesare Beccaria n. 9-11-13 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 006 - Ufficio Piano terra

**Corpo:** Negozio piano terra

**Possesso:** Altro OMISSIS nella persona del I.r. OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 15/11/2016 per l'importo di euro 700,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Tipologia contratto: 6+6

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

**Bene:** Via Cesare Beccaria n. 9-11-13 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 006 - Ufficio Piano terra

**Corpo:** Negozio piano terra

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Cesare Beccaria n. 9-11-13 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 006 - Ufficio Piano terra

**Corpo:** Negozio piano terra

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Cesare Beccaria n. 9-11-13 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 006 - Ufficio Piano terra

**Corpo:** Negozio piano terra

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Cesare Beccaria n. 9-11-13 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 006 - Ufficio Piano terra

**Corpo:** Negozio piano terra

**Misure Penali:** NO

#### **7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Cesare Beccaria n. 9-11-13 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 006 - Ufficio Piano terra

**Corpo:** Negozio piano terra

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### **8. Prezzo**

**Bene:** Via Cesare Beccaria n. 9-11-13 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 006 - Ufficio Piano terra

**Valore complessivo intero:** 113.242,50

Beni in **Terni (TR)**  
Località/Frazione  
Via Cesare Beccaria n. 9-11-13

**Lotto: 006 - Ufficio Piano terra**

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: Negozio piano terra.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Cesare Beccaria n. 9-11-13**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, foglio 116, particella 373, subalterno 4, indirizzo VIA C. BECCARIA n. 9-11-13, piano TERRA, comune TERNI, categoria C/1, classe 9, consistenza 72, superficie 96, rendita € 3.354,08

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono presenti nella planimetria alcuni fondelli divisioni. Pur non influenzando sulla rendita catastale, si ritiene opportuno aggiornare la distribuzione interna mediante variazione catastale.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura Do.C.Fa.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna

variazione catastale: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: non sono presenti nella planimetria alcuni fondelli divisioni. Pur non influenzando sulla rendita catastale, si ritiene opportuno aggiornare la distribuzione interna mediante variazione catastale.

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

La zona dove è ubicato il lotto è la zona a traffico limitato del centro storico di Terni, a pochi passi dal varco elettronico di Via Carrara.

**Caratteristiche zona:** centrale centro storico

**Area urbanistica:** mista a traffico zona a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** bar (ottima), poste (ottima), supermercati (normale), giardini pubblici (buona), ospedale (buona), farmacia (buona), negozi al dettaglio (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Centro storico di Terni, Narni.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore, Parco Fluviale del Nera.

**Attrazioni storiche:** Teatro Verdi, Chiesa di San Lorenzo, Chiesa di San Pietro.

**Principali collegamenti pubblici:** bus 10 m, raccordo E45 7km, stazione ferroviaria di Orte 35 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Altro OMISSIS** nella persona del I.r. OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 15/11/2016 per l'importo di euro 700,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Tipologia contratto: 6+6

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

### 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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1250000; Importo capitale: € 625000 ; A rogito di NOTAIO FULVIO SBROLLI in data 06/06/2003 ai nn. 129734

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 47457,30 ; Iscritto/trascritto a TERNI in data 30/05/2017 ai nn. 5462/751

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a terni in data 24/10/2017 ai nn. 10756/7428;

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:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 74,40

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 495,99 COME DA ESTRATTO TRASMesso DALL'AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE.

**Millesimi di proprietà:** VEDI TABELLA ALLEGATA

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

**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 specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.

**7.2 Conformità urbanistica:****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	AAb1 Zone A residenziali (Conservazione volumi esistenti) (art. 163-169)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto Negozio piano terra**

Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio situata al piano terra costituita da:

- Ingresso mq 3,35;
- Negozio mq 67,60;
- Ufficio mq 13,95;
- Disimpegno/ingresso mq 5,80;
- Bagno mq 2,95;
- Disimpegno mq 1,85;

ed al piano interrato una cantina mq 12,10.

L'u.i. è inserita all'interno di uno stabile su più piani, con destinazione mista residenziale, commerciale e direzionale.

L'epoca di realizzazione è antecedente al 1942, la planimetria catastale risale al 1955, ma non sono mai stati denunciati al Comune lavori per adeguamento/rinnovo.

L'immobile ha ingresso principale su Via C. Beccaria ed uno secondario su Vico del Tribunale. Entrambi i prospetti godono di ampie e luminose vetrate.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato, i pavimenti sono in mattonelle di graniglia.

Il sistema di riscaldamento e condizionamento è a pompa di calore, con motore installato nel bagno.

L'altezza del locale è di 3.50 m al controsoffitto nella zona del "front-office", mentre negli altri locali non vi è

alcun controsoffitto e l'altezza è di 4.00 m.

Da ricerche presso l'ufficio Archivio del Comune di Terni non sono emerse pratiche edilizie. La planimetria catastale è difforme dalla stato di fatto per diversa distribuzione interna.

I contatori dell'energia elettrica sono situati nell'androne condominiale del palazzo. Il contatore dell'acqua è posizionato all'esterno.

Non vi sono parcheggi riservati a servizio dell' unità.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **101,80**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9-11-13; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.50 su controsoffitto - 4.00 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **mattonelle di graniglia** condizioni: **sufficienti**

### Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** condizioni: **sufficienti**

Elettrico tipologia: **canalina a vista** condizioni: **sufficienti**

### Impianti (conformità e certificazioni)



**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	POMPA DI CALORE
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AGENZIA	sup reale netta	67,60	1,00	67,60
INGRESSO	sup reale netta	3,35	1,00	3,35
UFFICIO	sup reale netta	13,95	1,00	13,95
BAGNO	sup reale netta	2,95	1,00	2,95
DISIMPEGNO	sup reale netta	1,85	1,00	1,85
CANTINA	sup reale netta	12,10	0,50	6,05
		<b>101,80</b>		<b>95,75</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, si applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq. della superficie utile pari ad €/mq 1.500,00;

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di TERNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in oggetto, devono considerarsi come quotazioni indicative di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime svolte su immobili simili a quello in oggetto..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Negozi piano terra. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 134.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AGENZIA	67,60	€ 1.500,00	€ 101.400,00
INGRESSO	3,35	€ 1.500,00	€ 5.025,00
UFFICIO	13,95	€ 1.500,00	€ 20.925,00
BAGNO	2,95	€ 1.500,00	€ 4.425,00
DISIMPEGNO	1,85	€ 1.500,00	€ 2.775,00
CANTINA	6,05	€ 1.500,00	€ 9.075,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 134.050,00
Valore corpo			€ 134.050,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 134.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 134.050,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi piano terra	Negozi, botteghe [C1]	95,75	€ 134.050,00	€ 134.050,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 20.107,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

attestato di prestazione energetica

€ -300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 113.242,50**

**Allegati**

- A) ELABORATI GRAFICI;
- B) ESTRATTO DI MAPPA;
- C) VISURE CATASTALI;
- D) PLANIMETRIA CASTASTALE;
- E) P.R.G. E NORME TECNICHE;
- F) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- G) CONTRATTO DI LOCAZIONE;
- H) SPESE CONDOMINIALI;
- I) PERIZIA OMISSIS.

Data generazione:

24-09-2019

L'Esperto alla stima  
**Geom. Martina Francescangeli**













**GOGO**  
Clays il tuo spazio

PRENDI POSTO NELLA TUA VACANZA.  
PRENOTA ENTRO IL 31 MARZO:  
HAI FINO A 700€ DI SCONTO GARANTITO A COPPIA  
E NON PAGHI L'ADEGUAMENTO CARBURANTE.  
DOPO IL 31 MARZO, LO SCONTO SARÀ VALIDO  
PER PRENOTAZIONI FINO A 90 GIORNI ANTE PARTENZA\*.  
SCOPRI TUTTI I DETTAGLI IN QUESTA AGENZIA.



















ESTINTORE

N°1

ATTUALIZZATO AZIENDA SOSTITUITA



ESTINTORE  
N°1



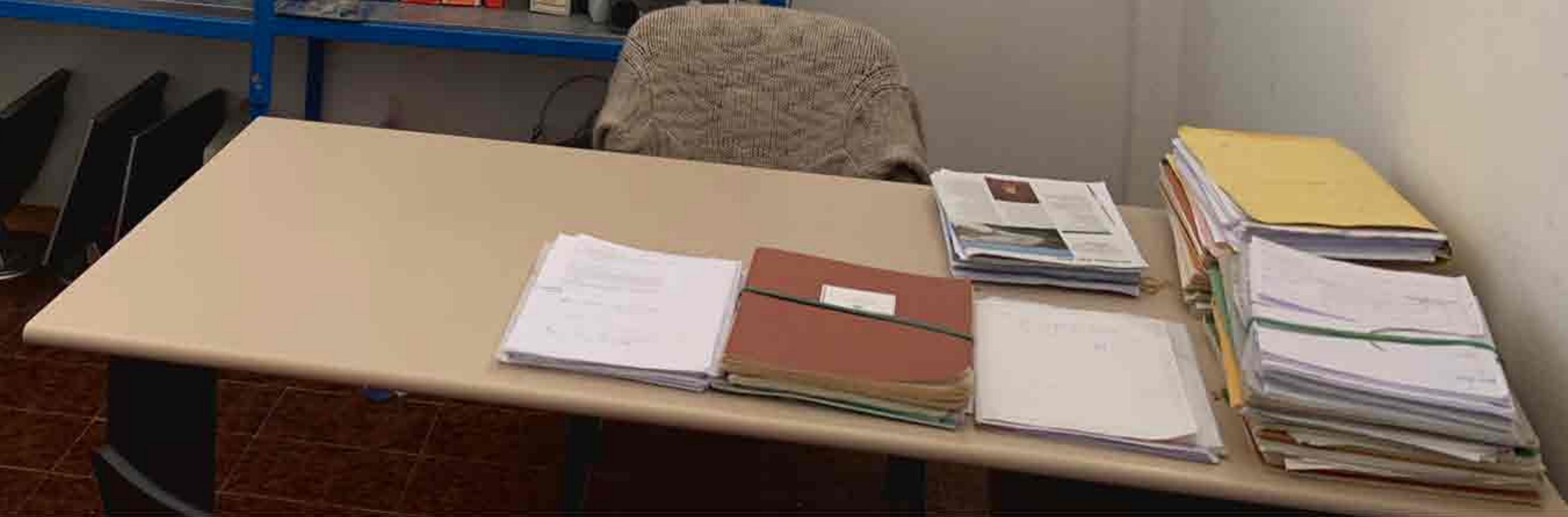
MICHELIN







paperita





















MAGGIO

























**VIETATO  
L'ACCESSO  
a chi non è  
autorizzato**



**VIETATO  
L'ACCESSO  
a chi non è  
autorizzato**

AI SENSI DELL'ART.13 D.LGS 196/2003 CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI





























































MSC  
MSC  
MSC

NON  
IL SOLITO  
REGALO  
UN WEEKEND

Wagner  
Gardner

Wagner  
Gardner

Wagner  
Gardner