
TRIBUNALE DI TERNI
IM

Esecuzione Forzata
promossa da:
UNICREDIT SPA

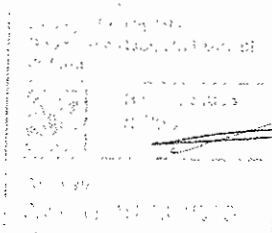
N. Gen. Rep. 000034/11

Giudice Dr. Carmelo BARBIERI - Dott.ssa Paola VELLA
Custode Giudiziario Avv. Massimo AMOROSI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Alessandro PROIETTI
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 963
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 891
C.F. PRTELSN74M23L117R- P.Iva 00730510559

con studio in Narni (Terni) Via Tuderte n°421
telefono: 0744-737620
cellulare: 335-273655
fax: 0744-737620
email: geom.alexproietti@libero.it



**Beni in Narni (Terni) Via Granaccioli n.8
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di appartamento sito in Narni (Terni) Frazione di Schifanoia Via Granaccioli n.8.

Intera piena proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione sito in Comune di Narni, Frazione Schifanoia, Via Granaccioli n°8, sviluppantesi al piano secondo di un fabbricato condominiale privo di ascensore e composto da un ingresso-tinello, una cucina, un disimpegno, un W.C., una camera e due balconi. La descritta abitazione risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune Narni con il Foglio 172 Particella 335 Sub 10.

Per quanto riguarda le utenze lo scrivente evidenzia la mancanza dei contatori del metano e dell'energia elettrica.

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare risulta essere discreto ad eccezione dei paramenti esterni condominiali (parte dell'intonaco e tinteggiatura, calcestruzzo dei balconi, ecc) i quali evidenziano un cattivo stato di conservazione (da risanare).

Vista la disposizione di cui all'Art.6 comma 1 bis, D.Lgs n°192/2005 e s.m.i., discende l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di certificazione energetica.

Sono compresi diritti pro-quota sulle parti condominiali del fabbricato ed in particolare sul vano scale e corte circostante censiti nel Catasto Fabbricati del Comune Narni con il Foglio 172 Particella 335 Sub 1 come Bene Comune Non Censibile.

posto al piano 2° sviluppa una superficie commerciale di circa mq **50,00**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a

e

(1/2 proprietà ciascuno in comunione dei beni)

foglio 172 mappale 335 subalterno 10, categoria A/3, classe 3, composto da vani 3,

posto al piano 2°, - rendita: € 185,92.

Coerenze: pianerottolo, distacchi per più lati e appartamento identificato con la P.I.a 335 Sub 11.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Schifanoia è una frazione del comune di Narni, in provincia di Terni.

Il paese si trova a circa 8 km dal capoluogo, in media collina ad un'altezza di circa 260 m s.l.m.

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente), scuola materna (sufficiente), spazi verdi (buono), supermercato (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole;
- i principali centri limitrofi sono Narni, Otricoli, Calvi dell'Umbria, Amelia, Terni;
- le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Cascata delle Marmore, Gole della Valnerina, Campagne e Vallate Umbre;
- le attrazioni storiche presenti sono: Resti del castello (XIII secolo), con elementi della cinta muraria e ruderi delle torri; Chiesa di S. Giovanni Battista (XIII secolo), in passato raggiungibile tramite delle scalette da Porta Nova. Contiene frammenti di affreschi risalenti al XIV e XV secolo; Chiesa di S. Michele Arcangelo (XI secolo), in stile romanico. Essa sorge sulle rovine di un'altra chiesa dell'VIII secolo. Alcuni affreschi risalgono al XIII-XV secolo e raffigurano l'Ascensione di Cristo. Nell'abside invece sono raffigurati il narnese papa Giovanni XII, Ottone I, la moglie Adelaide, la principessa Teofano e Ottone II, a ricordo del loro passaggio durante il tragitto da Roma alla Germania; Numerosi paesi medievali (Rocca Albornoz di Narni, Narni sotterranea, Parco Archeologico di Otricoli. ecc.).

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,2).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare urbana oggetto della procedura esecutiva, risulta sottoposta a Sequestro Preventivo giusta ordinanza 23950/08 emessa dal G.I.P. del Tribunale di Roma nell'ambito del procedimento n°25152/08 (Sigilli apposti dalla Guardia di Finanza-Tenenza di Aprilia - Via delle Margherite n°249 Aprilia-LT-).

Lo scrivente tiene a precisare che l'accesso all'immobile è stato eseguito il 21 agosto 2012, in presenza del Brig.re [redacted] e dell'App. [redacted] (Guardia di Finanza - Tenenza Aprilia), nonché del Custode Giudiziario Avv. Massimo Amorosi, previa autorizzazione concessa in data 19 luglio 2012 dal Giudice Dott.ssa Elena Scozzarella della VI Sezione del Tribunale Penale di Roma.

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: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA DI ROMA S.P.A. SEDE ROMA,**
contro [redacted]

a firma di Not. Antonino PRIVITERA di Roma in data 03/11/2004 al n.32718 di rep. iscritto a Terni in data 12/11/2004 al n.3273 di Reg. Part.

importo ipoteca: €.200.000,00

importo capitale: €.100.000,00

mutuo concesso al Sig. [redacted] nato a [redacted]
il [redacted]

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Art.77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99
a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. S.R.T.**
(SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI) SEDE ROMA,

contro [REDACTED]
a firma di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA
in data 20/09/2005 al n.95900 di rep. iscritto a Terni in data 07/10/2005 al n.3138
di Reg. Part.

importo ipoteca: €.41.208,00
importo capitale: €.20.604,00

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Art.77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99
a favore di **GERIT S.P.A. AGENTE RISCOSSIONE PROVINCIA DI ROMA**
SEDE ROMA,

contro [REDACTED]
a firma di GERIT SPA - Agente Riscossione Provincia di Roma sede Roma in
data 19/07/2007 al n.5404359 di rep. iscritto a Terni in data 21/08/2007 al n.2626
di Reg. Part.

importo ipoteca: €.41.208,00
importo capitale: €.20.604,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA sede Roma contro [REDACTED]
nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED]
[REDACTED] (1/2 proprietà ciascuno) a firma di Tribunale di Terni in data
21/02/2011 al n.162, trascritto a Terni in data 31/03/2011 al n.2674 di Reg. Part.

Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA sede Roma contro [REDACTED]
nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED]
[REDACTED] (1/1 proprietà in comunione dei beni) a firma di Tribunale di Terni in
data 17/11/2011 al n.1047, trascritto a Terni in data 06/12/2011 al n.9918 di Reg.
Part.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Roma in
data 23/04/1997 al n.16206, trascritto a Terni in data 17/07/1998 al n.5060 di Reg.
Part.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Confrontando la planimetria di rilievo
con la planimetria di progetto indicata nell'ultimo titolo abilitativo edilizio
rilasciato (Variante n°10633/88), non si riscontra alcuna difformità ad eccezione di
piccole ed influenti modifiche interne. Risulta infatti leggermente più ampio il
disimpegno fra la zona giorno e la zona notte, lo spostamento della porta di
accesso alla camera e il restringimento dell'apertura esistente fra l'ingresso-tinello e
la cucina (opere realizzate su tramezzature interne e quindi non strutturali).
Le suddescritte modifiche interne, non sono da ritenersi opere difformi, in quanto
realizzabili senza alcun titolo abilitativo edilizio.

4.3.2. Conformità catastale:

Confrontando la planimetria di rilievo con la planimetria catastale attuale, si riscontrano le seguenti irregolarità:

- leggero ampliamento del disimpegno fra la zona giorno e la zona notte;
- spostamento della porta di accesso alla camera;
- restringimento dell'apertura esistente fra l'ingresso-tinello e la cucina.

La planimetria catastale attuale non corrisponde allo stato di fatto (planimetria non conforme).

Regularizzabile con Denuncia di Variazione Catastale per diversa distribuzione di spazi interni, mediante procedura DOCFA (Catasto Fabbricati)

Denuncia di Variazione Catastale mediante procedura DOCFA (Spese tecniche e diritti): € 750,00

Oneri totali: € 750,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 250,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di condominio gestito autonomamente dai condomini (Amministratore non ancora nominato).

Necessita intervento di manutenzione straordinaria per risanamento dei paramenti esterni condominiali (parte dell'intonaco esterno e tinteggiatura, calcestruzzo dei balconi, impermeabilizzazioni, ecc).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

_____ intera piena proprietà in comunione legale dei beni con _____ proprietario dal 03/11/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Not. Antonino PRIVITERA di Roma in data 03/11/2004 al n.32717 di Rep. trascritto a Terni in data 12/11/2004 al n.8189 di Reg. Part.

Visure ipotecarie aggiornate a tutto il 05 settembre 2012.

Con il sopra indicato atto di compravendita, la Soc. _____ sede _____ vendeva ai coniugi _____

che dichiaravano di acquistare in regime di comunione legale dei beni, la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Lo scrivente tiene a precisare, come si può evincere nell'allegato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, che gli sposi _____ mediante atto Not. Raffaella Mandato del distretto notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia del 20.04.2007, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

_____ intera piena proprietà in comunione legale dei beni con _____ proprietaria dal 03/11/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Not. Antonino PRIVITERA di Roma in data 03/11/2004 al n.32717 di Rep. trascritto a Terni in data 12/11/2004 al n.8189 di Reg. Part.

Visure ipotecarie aggiornate a tutto il 05 settembre 2012.

Con il sopra indicato atto di compravendita, la Soc. _____ vendeva ai coniugi _____ che dichiaravano di acquistare in regime di comunione legale dei beni, la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Lo scrivente tiene a precisare, come si può evincere nell'allegato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, che gli sposi _____ mediante atto Not. Raffaella Mandato del distretto notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia del 20.04.2007, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

6.2 Precedenti proprietari:

_____ intera piena proprietà proprietaria dal 29/09/2003 al 12/11/2004 in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Terni in data 29/09/2003 al n.1492 di Rep. trascritto a Terni in data 28/10/2003 al n.7905 di Reg. Part.

_____ intera piena proprietà proprietaria dal 04/02/1993 al 28/10/2003 in forza di atto di compravendita a firma di Not. Maurizio ERMINI di Roma in data 04/02/1993 al n.38180 di Rep. trascritto a Terni in data 13/02/1993 al n.1153 di Reg. Part.

_____ intera piena proprietà proprietaria dal 24/03/1992 al 13/02/1993 in forza di atto di compravendita a firma di Not. Francesco DI PIETRO di Monterotondo in data 24/03/1992 al n.23709 di Rep. trascritto a Terni in data 28/03/1992 al n.2548 di Reg. Part.

_____ intera piena proprietà proprietaria da data antecedente il ventennio al 28/03/1992 in forza di atto di compravendita a firma di Not. Francesco DI PIETRO di Monterotondo in data 12/10/1990 al n.20492 di Rep. trascritto a Terni in data 18/10/1990 al n.6054 di Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n°10091 del 30.06.1987 e successive varianti

per lavori di costruzione fabbricato plurifamiliare di civile abitazione intestata a _____ . Concessione Edilizia rilasciata in data 03/10/1987- n. prot. 10091 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Concessione Edilizia n°10633 del 28.06.1988 - Variante -

per lavori di costruzione fabbricato uso abitazione intestata a _____

Concessione Edilizia presentata in data 11/04/1988- n. prot. 6030 rilasciata in data 01/10/1988 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Giudice Dr. Carmelo BARBIERI - Dott.ssa Paola VELLA
Curatore/Custode: Avv. Massimo AMOROSI
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di appartamento sito in Narni (Terni) Frazione di Schifanoia Via Granaccioli n.8.

Intera piena proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione sito in Comune di Narni, Frazione Schifanoia, Via Granaccioli n°8, sviluppatosi al piano secondo di un fabbricato condominiale privo di ascensore e composto da un ingresso-tinello, una cucina, un disimpegno, un W.C., una camera e due balconi. La descritta abitazione risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune Narni con il Foglio 172 Particella 335 Sub 10.

Per quanto riguarda le utenze lo scrivente evidenzia la mancanza dei contatori del metano e dell'energia elettrica.

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare risulta essere discreto ad eccezione dei paramenti esterni condominiali (parte dell'intonaco e tinteggiatura, calcestruzzo dei balconi, ecc) i quali evidenziano un cattivo stato di conservazione (da risanare).

Vista la disposizione di cui all'Art.6 comma 1 bis, D.Lgs n°192/2005 e s.m.i., discende l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di certificazione energetica.

Sono compresi diritti pro-quota sulle parti condominiali del fabbricato ed in particolare sul vano scale e corte circostante censiti nel Catasto Fabbricati del Comune Narni con il Foglio 172 Particella 335 Sub 1 come Bene Comune Non Censibile.

posto al piano 2° sviluppa una superficie commerciale di circa mq 50,00.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a [redacted] e [redacted]

[redacted] (1/2 proprietà ciascuno in comunione dei beni) foglio 172 mappale 335 subalterno 10, categoria A/3, classe 3, composto da vani 3, posto al piano 2°, - rendita: €.185,92.

Coerenze: pianerottolo, distacchi per più lati e appartamento identificato con la P.Ila 335 Sub 11.

L'edificio è stato costruito nel 1988.

L'unità immobiliare è identificata con il numero interno 9 (catastralmente individuato con l'interno n°8) di interno, ha un'altezza interna di circa m.2,70.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 24.03.2004 (approvazione) l'immobile è identificato nella zona B ri R2

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	43,00	1,00	43,00
Balconi	Sup. reale lorda	13,00	0,25	3,25
50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali	Sup. reale lorda	3,80	1,00	3,80
	Sup. reale lorda	59,80		50,05

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento e mattone paramano, condizioni: da ristrutturare.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Note: contatore interno all'abitazione (nel vano cucina).

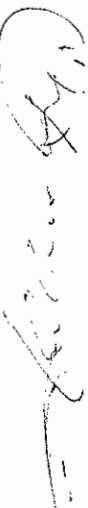
Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Note: contatore energia elettrica inesistente (sarà installato dal distributore dell'energia previa sottoscrizione di un contratto di fornitura).

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Note: contatore metano inesistente (sarà installato dal distributore di gas, previa sottoscrizione di un contratto di fornitura).

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Note: contatore metano inesistente (sarà installato dal distributore di gas, previa sottoscrizione di un contratto di fornitura).

Accessori:-----



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. commerciale.

Per mq. commerciale si intende quello definito dal listino ufficiale dei prezzi edito dalla Borsa Immobiliare Umbria (Norme UNI 10750/2005) e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie.

Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo.

In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione.

Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetustà, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

Si osservi che è indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito.

Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia del territorio - II Semestre 2011
- Abitazioni Civili €/mq. 840,00 - 1.100,00 (Stato normale di conservazione)

Listino Borsa Immobiliare Umbria - II Trimestre 2012 - Zona Semiperiferia

- Abitazioni €/mq. 1.200,00 - 1.400,00 (Nuovo)
€/mq. 950,00 - 1.100,00 (Ristrutturato)
€/mq. 700,00 - 800,00 (Abitabile)
€/mq. 300,00 - 400,00 (Da ristrutturare)

Listino Borsa Immobiliare Umbria - II Trimestre 2012 - Zona Agricola

- Abitazioni €/mq. -----(Nuovo)
€/mq. 900,00 - 1.000,00 (Ristrutturato)
€/mq. 600,00 - 800,00 (Abitabile)
€/mq. 400,00 - 500,00 (Da ristrutturare)

Sulla base dei dati rilevati, tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile, dell'esposizione, della sua consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il sottoscritto reputa di assumere come parametro unitario di stima l'importo di **€/mq. 1.000,00** riferito alla superficie commerciale, salvo poi apportare tutte le relative detrazioni necessarie per ricondurre il valore allo stato reale dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (osservatorio mercato immobiliare) - II Semestre 2011, Listino Borsa Immobiliare Umbria edito dalla Camera di Commercio - II Trimestre 2012.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	43,00	€ 1.000,00	€ 43.000,00
Balconi	3,25	€ 1.000,00	€ 3.250,00
50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali	3,80	€ 1.000,00	€ 3.800,00
	50,05		€ 50.050,00
- Valore corpo:			€ 50.050,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 50.050,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 50.050,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	50,05	€ 50.050,00	€ 50.050,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 7.507,50

- Riduzione monetaria: Richiesta Certificato Agibilità

€ 1.000,00

- Riduzione monetaria: Richiesta Attestato Certificazione Energetica

€ 1.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 750,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 40.542,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 39.792,50

Relazione lotto 001 creata in data 24/09/2012
Codice documento: E141-11-000034-001

il perito

Geom. Alessandro PROIETTI

Giudice Dr. Carmelo BARBIERI - Dott.ssa Paola VELLA
Curatore/Custode: Avv. Massimo AMOROSI
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI



STUDIO TECNICO

Geom. Alessandro PROIETTI

Via Tuderte, 421 - 05035 Narni Scalo(TR)

Tel. e Fax 0744/737620

E.Mail: geom.alexproietti@libero.it

C.F.: PRTLSN74M23L117R

P.IVA.: 00730510559

TRIBUNALE DI TERNI

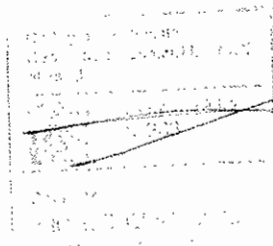
ESECUZIONE FORZATA

N. 34/2011 R.G.E.

ALLEGATI

Data 15.09.2012

ESPERTO: Geom. Alessandro PROIETTI



TIMBRO E FIRMA

STUDIO TECNICO

Geom. Alessandro PROIETTI

Via Tuderte, 421 – 05035 Narni Scalo(TR)

Tel. e Fax 0744/737620

E.Mail: geom.alexproietti@libero.it

C.F.: PRTLSN74M23L117R

P.IVA.: 00730510559

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE FORZATA

N. 34/2011 R.G.E.

ALLEGATI – LOTTO 1

- a** - Visure Catastali, Planimetria Catastale,
Elaborato Planimetrico, Estratto di Mappa;
- b** - Planimetria di Rilievo;
- c** - Atto di provenienza;
- d** - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- e** - Documentazione Fotografica.

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE FORZATA

N. 34/2011 R.G.E.

**ALLEGATO – a –
LOTTO 1**

- **Visure Catastali, Planimetria Catastale,
Elaborato Planimetrico, Estratto di Mappa**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2012

Dati della richiesta Comune di NARNI (Codice: F844)
Catasto Fabbricati Provincia di TERNI
Unità immobiliare Foglio: 172 Particella: 335 Sub.: 10

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	172	335	10	2	A/3	3	3	vani	Euro 185,92 L. 360.000	CLASSAMENTO del 12/01/1990 n. 61 22/05/1997	
	Indirizzo STRADA DEI GRANACCIOLI piano: 2;											
	Notifica 972/1997 Partita Mod.58											
	Riserve 1 Atti di passaggio intermedi non esistenti											
INTERSTATI												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI				
1	[REDACTED]				[REDACTED]			(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]				
2	[REDACTED]				[REDACTED]			(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]				

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/11/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 8189.1/2004 in atti dal 15/11/2004 Repertorio n. 32717 Rogante: PRIVITERA ANTONINO Sede: ROMA COMPRAVENDITA

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/08/2012

Data: 21/08/2012 - Ora: 17.05.58

Fine

Visura n.: T190090 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di NARNI (Codice: F844)										
		Provincia di TERNI										
Catasto Fabbricati		Foglio: 172 Particella: 335 Sub.: 1										
Bene comune non censibile												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		172	335	1							COSTITUZIONE del 12/01/1990 n. 61 2/1990 in atti dal 12/01/1990	
Indirizzo												
STRADA DEI GRANACCIOLI piano: T;												

Rilasciata da: Servizio Telematico



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1989, N. 682)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di

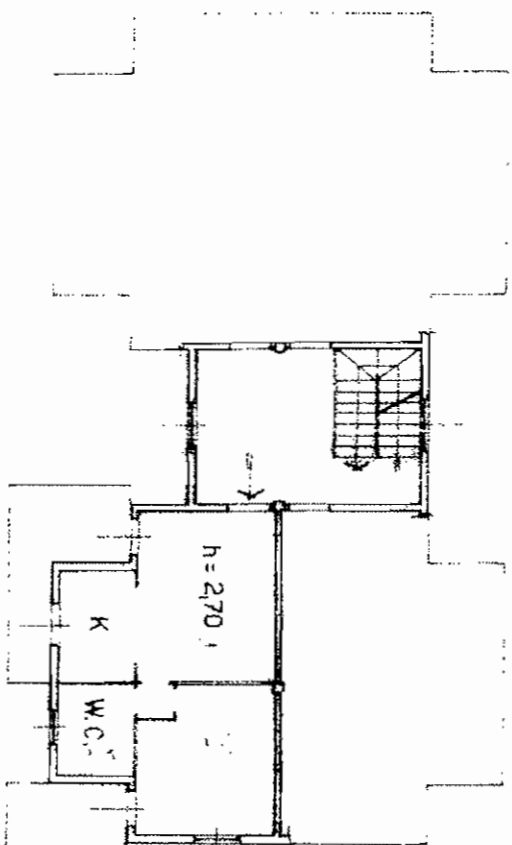
NARNI

Via **Granacchi**

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

TERNI



PIANO SECONDO



09396979

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. No	FG. 172 e 335 sub 10 (intervento B)

Compilata dal **Geometra**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
AUTOBUELO SIVI
 Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
 della Provincia di **TERCHIOMELLO**
 DATA **09.04.1990**
 Firma: *Autobuelo Sivi*

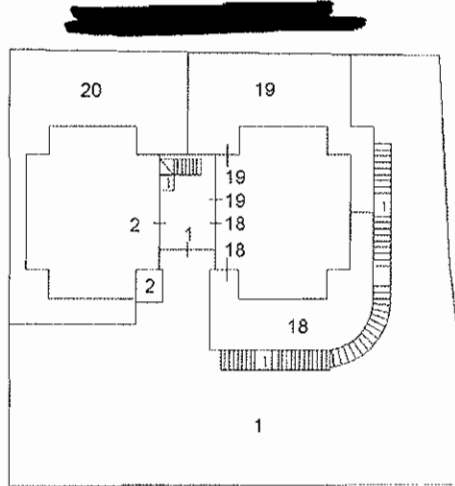


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Capitoni Pierpaolo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 915

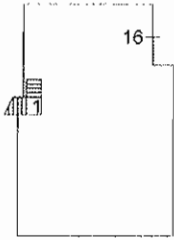
Comune di Narni		Protocollo n. TR0133455 del 17/07/2007	
Sezione:	Foglio: 172	Particella: 335	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

Piano Terra

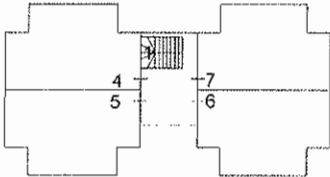


Strada dei Granaccioli

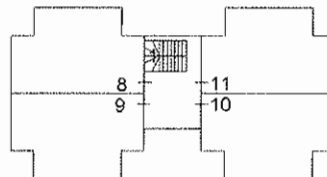
Piano Interrato



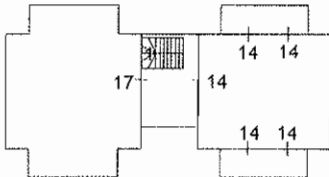
Piano Primo



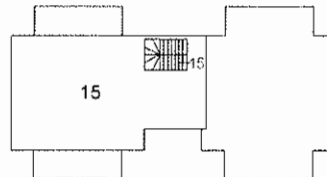
Piano Secondo



Piano Terzo



Piano Quarto



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/01/2012 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 172 - Particella: 335 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

N=59400

E=4900



Particella 335. (Estratto di mappa non aggiornato)

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE FORZATA

N. 34/2011 R.G.E.

**ALLEGATO – b –
LOTTO 1**

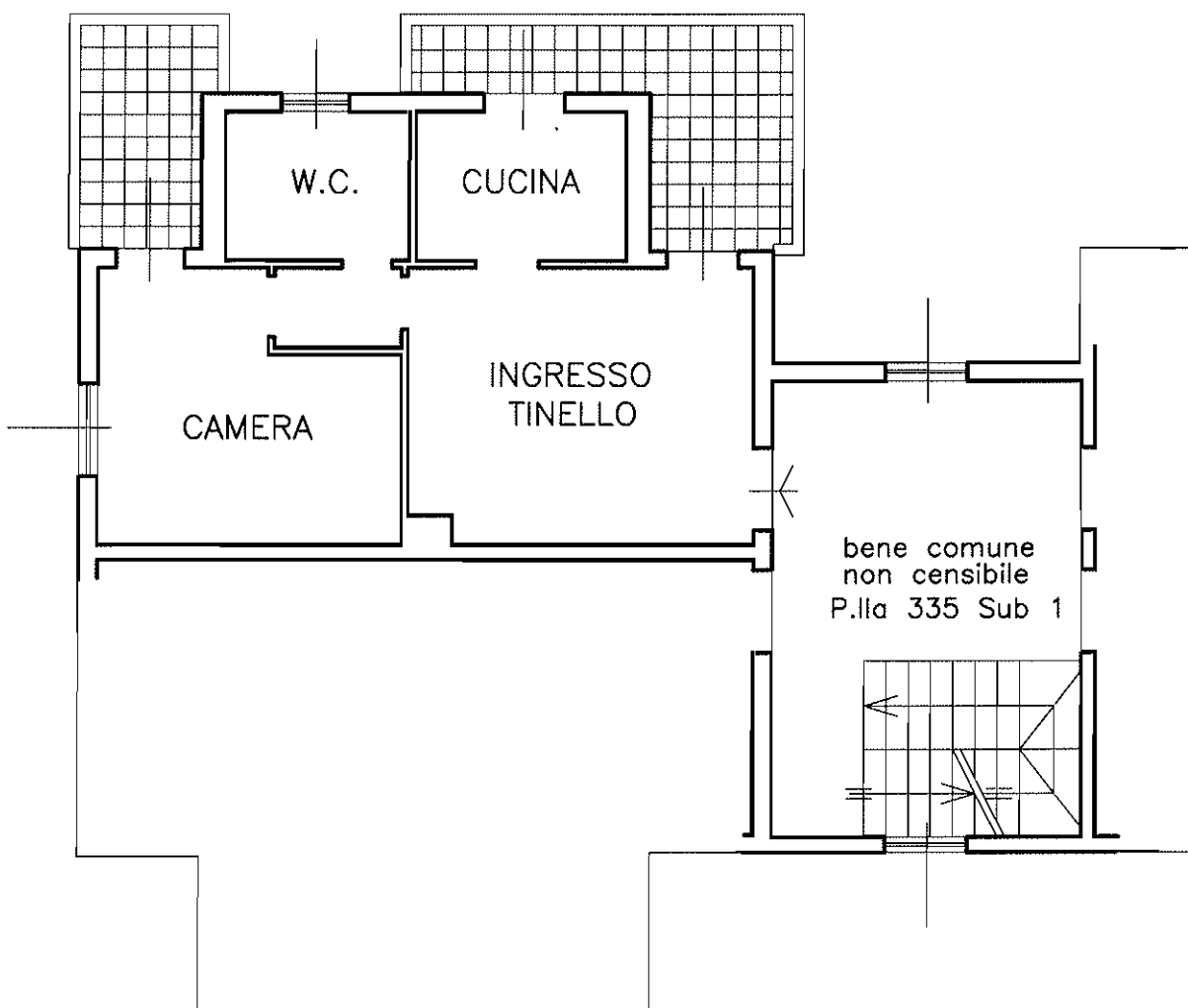
- Planimetria di Rilievo

PLANIMETRIA DI RILIEVO

Appartamento ad uso civile abitazione censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Narni con il Foglio 172 Particella 335 Sub 10.

PIANO SECONDO

H 2,70



Scala 1:100

Architectural stamp and signature area containing technical details and a signature.



Handwritten signature and date '1/20' at the bottom of the page.

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE FORZATA

N. 34/2011 R.G.E.

**ALLEGATO – c –
LOTTO 1**

- Atto di provenienza

11500380
 VENDITA

REPUBLICA ITALIANA

l'anno duemilaquattro, il giorno tre
 del mese di novembre

3 novembre 2004
 in Roma, via dei Castani n.116

1.2 NOV. 2004
 26
 13624
 8189

innanzi a me Dottor Antonino Privitera, Notaio residente in
 Roma, con studio in Viale Bruno Buozzi n.49, iscritto nel Ru-
 o dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civita-
 vecchia;

sono presenti
 nato a [redacted] domiciliato
 per la carica ove appresso, il quale interviene al presente
 atto nella sua qualità di Socio Amministratore della Società:-

[redacted] con sede legale
 in [redacted] via [redacted], capitale sociale di Euro
 296,22, interamente versato, iscritta presso il Registro
 delle Imprese di Terni numero d'iscrizione e codice fiscale
 00181530551, con i poteri di ordinaria e straordinaria ammini-
 strazione in virtù dei vigenti patti sociali;

[redacted] nato a [redacted], domici-
 liato in [redacted] via [redacted] codice fiscale [redacted]
 e la moglie:-

[redacted] nata a [redacted] il [redacted]
 [redacted] domiciliata in [redacted] via [redacted], codice
 fiscale [redacted] casalinga, i quali dichiarano di
 essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.-----

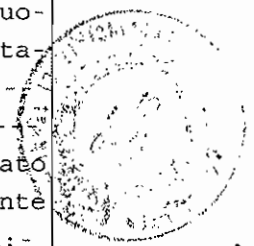
etti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono
 certo, previa rinuncia d'accordo tra loro e con il mio consen-
 to all'assistenza dei testimoni, con il presente atto stipula-
 to e convengono quanto segue:-----

Art. 1) La Società [redacted]
 come sopra rappresentata, dichiara di vendere ai coniugi [redacted]
 e [redacted] che dichiarano di acquistare
 in regime di comunione legale dei beni la piena ed esclusiva
 proprietà dell'immobile appresso descritto sito in Comune di
 Terni, via Granaccioli n.8 e precisamente:-----

appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero
 interno 9 (nove), catastalmente interno 8, composto da ingres-
 so/soggiorno, piccolo disimpegno, camera, cucina, bagno, due
 balconi; confinante con pianerottolo, distacchi per più lati,
 alvo altri.-----

consisto nel Catasto Urbano del detto Comune al foglio 172,
 particella 335, sub 10, zona censuaria 2, categoria A/3, clas-
 se 3, vani 3, rendita catastale Euro 185,92.-----

Art. 2) Quanto sopra descritto viene venduto e rispettivamente
 acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmen-
 te si trova e si possiede dalla Società venditrice, come sopra
 rappresentata, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipen-



Handwritten mark resembling a stylized 'A' or '1'.

denze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive e particolarmente con tutti i diritti, oneri e quota parte proporzionale dei servizi, delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fa parte secondo la legge.-----

La Società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di essere in regola con il pagamento di ogni tassa, imposta ed onere relativi all'immobile in oggetto, compresi gli oneri condominiali ordinari e straordinari e si obbliga comunque a corrispondere le tasse, le imposte e gli oneri di cui sopra fino ad oggi dovuti anche se accertati, notificati o iscritti a ruolo in epoca successiva alla data di stipula del presente atto.-----

Art. 3) Garantisce la Società venditrice, come sopra rappresentata, la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto pervenuto alla stessa con Decreto di Trasferimento di Immobile emesso dal Tribunale di Terni in data 24 settembre 2003, repertorio 1492, fascicolo 119/92, cronologico 1875, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Terni il 14 ottobre 2003 al n.1845 vol.292 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 28 ottobre 2003 al n.7905 di formalità.-----

La Società venditrice, come sopra rappresentata, garantisce inoltre la libertà di quanto venduto da qualsiasi censo, canone, peso, vincolo o gravame, specie fiscale o ipotecario, o trascrizione pregiudizievole ad eccezione delle formalità citate nel Decreto di Trasferimento di Immobile emesso dal Tribunale di Terni in data 24 settembre 2003 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 28 ottobre 2003 al numero 7905 di formalità, tutte in corso di cancellazione a seguito di detto decreto, meglio sopra citato.

Art. 4) La vendita presente viene fatta ed accettata per il convenuto prezzo di Euro 25.000,00 (venticinquemila) somma che la Società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di avere già ricevuto dalla parte acquirente alla quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo.-----

Art. 5) La parte acquirente viene immessa nel pieno possesso di quanto acquistato dalla data odierna con i conseguenti diritti ed obblighi dalla stessa data.-----

Art. 6) La Società venditrice, come sopra rappresentata, rinuncia all'ipoteca legale con esonero del Conservatore competente da ogni responsabilità al riguardo.-----

Art. 7) Ai sensi degli articoli 47 e 38 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, ed in conformità alla normativa sull'edilizia e sull'urbanistica vigente, previa ammonizione fatta da me Notaio sulla responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci il signor XXXXXXXXXX nella qualità, dichiara:-----
- che il fabbricato di cui fa parte quanto venduto con il presente atto è stato edificato in base a concessione edilizia numero 10091 rilasciata dal Comune di Narni in data 30 giugno 1987 e successiva variante rilasciata dallo stesso Comune

n.10633/1988;-----

- che successivamente non sono state realizzate ulteriori opere che avrebbero necessitato di provvedimenti amministrativi di concessione od autorizzazione edilizia.-----

Art. 8) Le spese del presente atto e tutte quelle conseguenti sono a carico della parte acquirente.-----

La presente cessione è soggetta ad imposta sul valore aggiunto, con l'aliquota pari al 4% prevista dalle vigenti disposizioni di Legge, ed a tal fine, in particolare, la parte acquirente dichiara:-----

- che l'immobile acquistato con il presente atto costituisce porzione di fabbricato destinata ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969;-----

- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Narni;--

- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa dichiarante o dal coniuge con le agevolazioni di cui all'art.131 della legge 28 dicembre 1995 n.549 ovvero con le agevolazioni previste da tutte le disposizioni di legge richiamate nella nota II-Bis lettera c), all'art.1 della tariffa parte prima allegata al Testo Unico in materia di imposta di registro approvato con D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, così come riformulata dal predetto art.131 della Legge 28 dicembre 1995 n. 549.-----

- di voler trasferire la propria residenza nel Comune di Narni entro 18 (diciotto) mesi dalla data odierna.-----

Le parti richiedono, l'applicazione delle tasse fisse di registro, trascrizione e voltura, trattandosi di vendita soggetta ad I.V.A., effettuata da società soggetto d'imposta iscritta con il numero 00181530551 di partita I.V.A.-----

Il signor ██████████, nella qualità, previamente ammonito in ordine alla responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi degli articoli 47 e 38 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara che l'attività principale della società venditrice è la vendita di fabbricati ad uso di civile abitazione.-----

Di quest'atto scritto in parte da me Notaio in parte da persona di mia fiducia, ho dato lettura ai componenti che lo dichiarano conforme alla loro volontà, sottoscrivendolo unitamente a me Notaio.-----

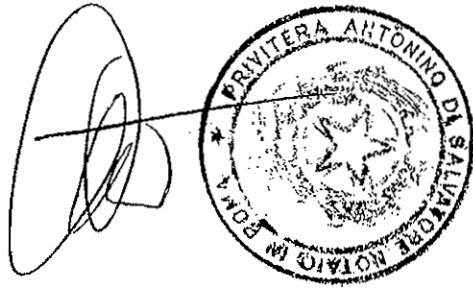
Occupi pagine otto fin qui di due fogli.-----

Firmato: ██████████
Antonino Privitera-----

La presente copia, composta di quattro pagine è conforme
suo originale, firmato a norma di legge si rilascia per

Luca Tassellio

Roma, 9 novembre 2006



AGENZIA DEL TERRITORIO
UFFICIO PROVINCIALE DI TERNI

COPIA CONFORME CHE SI RILASCIAMMO IN CARTA LEGALE A RICHIESTA

DEL SIG. *Pierluigi Alessandrini & C. Avv. di Terni € s. 36/20*

PER GLI USI CONSENTITI DALLA LEGGE.

ACCONTO	RICEVUTA n. <i>479</i>	del <i>30 01.12</i>	di euro <i>26,62 Ventisei e 62/100</i>
SALDO	RICEVUTA n. <i>480</i>	del <i>30 01.12</i>	di euro <i>11,62 Undici e 62/100</i>

Terni,

Mario

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE FORZATA

N. 34/2011 R.G.E.

**ALLEGATO – d –
LOTTO 1**

- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio



Provincia di Latina

COMUNE DI APRILIA
UFFICIO DEMONIALE
UFFICIO DELLO STATO CIVILE

MU10

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO DI QUESTO COMUNE.

ANNO 1999 PARTE I SERIE N. 8

RISULTA CHE L'ANNO MILI ENOVECENTUNOAVANTANOVE

GIORNO VENTITRE MESE DI APRILE

ALLE ORE 11:30

NEL COMUNE DI APRILIA (LT)

[REDACTED]

[REDACTED]

NATO IN [REDACTED]

NATA IN [REDACTED]

IL [REDACTED]

IL [REDACTED]

RES. IN [REDACTED]

RES. IN [REDACTED]

CITTADINANZA [REDACTED]

CITTADINANZA [REDACTED]

ANNOTAZIONI:

Con atto in data 20.04.2007 a rogito del notaio D.ssa Raffaella Mandato del distretto notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia, gli sposi [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni. [REDACTED]

IL PRESENTE ESTRATTO CONCORDA CON L'ATTO ORIGINALE.
SI RILASCIATA IN CARTA LIBERA AI SENSI ART.7 LEGGE N. 405 DEL 20/12/1990

ADDI' 14/02/2012
PAG. 1

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
DOTT. GIUSEPPE GIUSEPPE



Dichiaro, sotto la mia responsabilita', che le informazioni contenute nel presente certificato non hanno subito variazioni dalla data del rilascio.

Firma Interessato Data
N.B. Da firmare solo nel caso che il certificato venga presentato oltre il termine di 180 gg. dalla data di rilascio (Legge n. 127 del 15/5/97 art. 2 c. 4).

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE FORZATA

N. 34/2011 R.G.E.

**ALLEGATO - e -
LOTTO 1**

- Documentazione fotografica

Foto 1 (Esterno)



Progetto di
Arch. Alessandro Alessandri
Alessandro Alessandri
Geometra
ALESSANDRI

Foto 2 (Esterno)



Foto 3 (Esterno - Ingresso Condominiale)



Foto 4 (Ingresso Abitazione)



Classe di merito del reddito imponibile
per l'anno
Abitazione A100
Severità
ALESSANDRO

[Handwritten signature]

Foto 5 (vano ingresso-tinello)



Foto 6 (disimpegno)



Comune di Brindisi
Assessorato Urbanistica e Territorio
Ufficio Urbanistica e Territorio
Firma: _____
Data: _____
Protocollo: _____
DIRETTORE GENERALE

[Handwritten signature]

Foto 7 (W.C.)



Comitato di Vigilanza
Comitato di Sorveglianza
Comitato di Controllo
Comitato di Assistenza
Comitato di Educazione
Comitato di Cultura
Comitato di Sport
Comitato di Arte
Comitato di Musica
Comitato di Danza
Comitato di Teatro
Comitato di Cinema
Comitato di Letteratura
Comitato di Scienze
Comitato di Filosofia
Comitato di Religione
Comitato di Storia
Comitato di Geografia
Comitato di Inglese
Comitato di Francese
Comitato di Spagnolo
Comitato di Portoghese
Comitato di Italiano
Comitato di Latino
Comitato di Greco
Comitato di Storia dell'Arte
Comitato di Storia della Letteratura
Comitato di Storia della Filosofia
Comitato di Storia della Religione
Comitato di Storia della Storia
Comitato di Storia della Geografia
Comitato di Storia dell'Inglese
Comitato di Storia del Francese
Comitato di Storia dello Spagnolo
Comitato di Storia del Portoghese
Comitato di Storia dell'Italiano
Comitato di Storia del Latino
Comitato di Storia del Greco
Comitato di Storia dell'Arte
Comitato di Storia della Letteratura
Comitato di Storia della Filosofia
Comitato di Storia della Religione
Comitato di Storia della Storia
Comitato di Storia della Geografia
Comitato di Storia dell'Inglese
Comitato di Storia del Francese
Comitato di Storia dello Spagnolo
Comitato di Storia del Portoghese
Comitato di Storia dell'Italiano
Comitato di Storia del Latino
Comitato di Storia del Greco

Handwritten signature

Foto 8 (camera)



Foto 9 (cucina)



Edilizia
Costruzioni e Restauro
2014
Tel. 02 761100
www.edilizia.it

Handwritten signature

Foto 10 (contatore acqua)

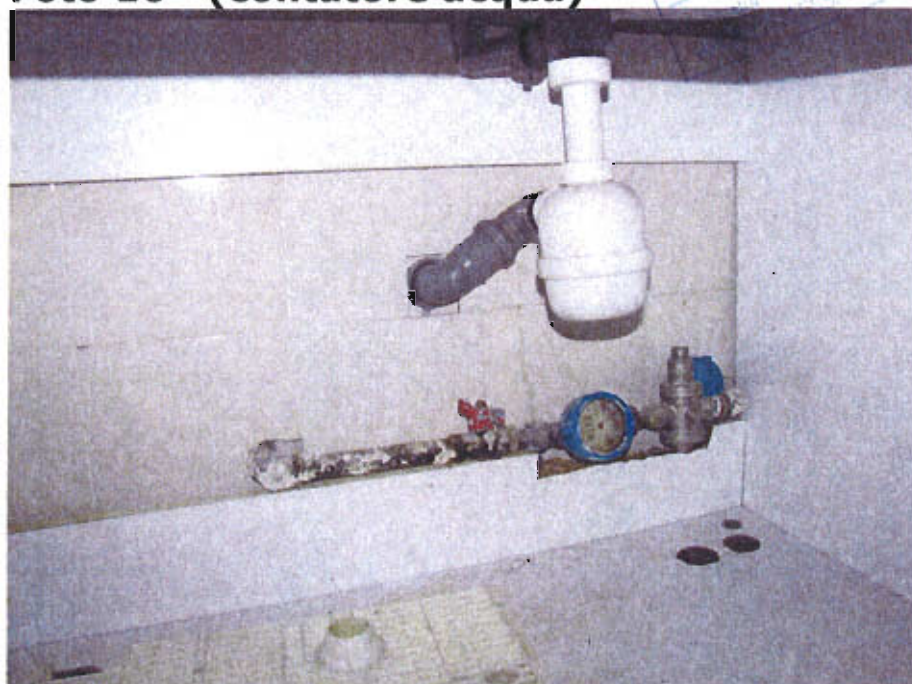


Foto 11 (Balcone con caldaia autonoma)



[Handwritten signature]

Foto 12 (balcone esclusivo su ingresso-tinello)



Foto 13 (balcone esclusivo su camera)



Foto 14 (Paramenti condominiali degradati)



Foto 15 (atrio comune)

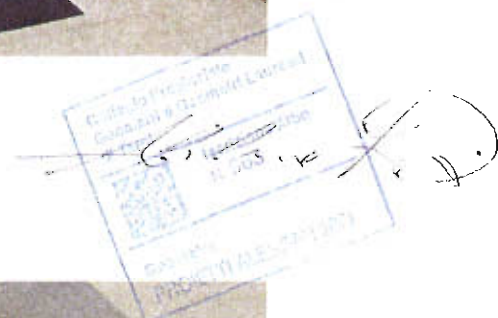


Foto 16 (vano scale comune)

