

Beni in **Penna In Teverina (Terni)**

Borgo Giuseppe Garibaldi / Via della Vite

**Lotto: 01**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

**Identificativo corpo: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Penna In Teverina (Terni) CAP: 05028, Borgo Giuseppe Garibaldi n. 28**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Borgo G. Garibaldi n. 30, Penna in Teverina (TR)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a PENNA IN TEVERINA il 24/05/1955; C.F. OMISSIS, foglio 5, particella 269, subalterno 4, indirizzo Borgo Giuseppe Garibaldi n. 28, piano terra, sezione censuaria Penna in Teverina, categoria C/1, classe 3, consistenza 38 mq, rendita € Euro 296,34

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

*Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale*

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Orte 13,3 km

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da UFFICIO POSTALE di Penna in Teverina (Poste Italiane S.p.a.), con contratto di locazione stipulato in data 06/02/2014 per l'importo di euro 3.600,00 annue con cadenza trimestrale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Terni il 21/03/2014 ai nn.118 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/10/2019

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

Note: Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso al locatore tramite lettera raccomandata AR da inviare almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

**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 convenzionale attiva a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.a. contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 4.600.000,00 - Importo capitale: € 2.300.000,00  
Rogito: D' Alessandro Luciano in data 27/05/2009 ai nn. 81664/38940 - iscritto/trascritto a Terni in data 01/06/2009 ai nn. 1082
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a. contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 310.000,00 - Importo capitale: € 279.531,25  
Rogito: Tribunale di Roma in data 30/09/2013 ai nn. 52594/2013 - iscritto/trascritto a Terni in data 15/01/2014 ai nn. 24
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco di Brescia S. Paolo C.A.B. S.p.a. contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 380.000,00 - Importo capitale: € 360.356,16  
Rogito: Tribunale di Terni in data 04/09/2013 ai nn. 2515/2013 - iscritto/trascritto a Terni in data 19/05/2014 ai nn. 404
- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 380.000,00 - Importo capitale: € 360.356,16  
Rogito: EQUITALIA CENTRO S.P.A. in data 11/02/2015 ai nn. 503/10915 - iscritto/trascritto a Terni in data 18/02/2015 ai nn. 196

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro OMISSIS - Rogito: Ufficiale Giudiziario in data 12/12/2014 ai nn. 3748 iscritto/trascritto a Tribunale di Terni in data 27/01/2015 ai nn. 477

*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: Nessuna**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

**Indice presunto di prestazione energetica: G**

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Romanelli Ludovico e Nardi Anna dal **30/05/1961 al 29/05/2005 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** Notaio Angelo Alcini in data 30/05/1961 ai nn. /12856 - trascritto a: Spoleto in data 22/12/1961 ai nn. 5086 e 5087

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di divisione **A rogito:** Notaio Filippo Clericò in data 24/05/2006 ai nn. /2808/1598 - trascritto a: Terni in data 08/06/2006 ai nn. 4646

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di donazione **A rogito:** Notaio Filippo Clericò in data 24/05/2006 ai nn. /2808/1598 - trascritto a: Terni in data 08/06/2006 ai nn. 4644

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto per causa di morte - certificato di denunciata successione **A rogito:** UFFICIO DEL REGISTRO in data 25/05/2006 ai nn. /46/977 - trascritto a: Terni in data 07/10/2006 ai nn. 8171

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità **A rogito:** CASADEI LAURETTA in data 03/07/2008 ai nn. /27128/11726 - trascritto a: Terni in data 15/07/2008 ai nn. 5235

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Identificativo: 597/67

Intestazione: Romanelli Ludovico e Nardi Anna

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: demolizione, ricostruzione e ampliamento

Presentazione in data 11/03/1967 al n. di prot. 597

Rilascio in data 13/03/1967 al n. di prot. 597

Abitabilità/agibilità in data 18/07/1968

## 7.1 **Conformità edilizia:**

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

## 7.2 **Conformità urbanistica:**

---

Nel piano regolatore generale parte strutturale approvato con atto di CC n. 25 del 01.10.2001, nel P.R.G. parte operativa approvato con atto di CC n. 26 del 01.10.2001 e variante al P.R.G. parte operativa approvata con atto di CC n. 13 del 28.03.2003 come da art. 24/a delle NTA dello stesso P.R.G. è identificato nella Zona di completamento B1. Sono le zone residenziali parzialmente edificate o in corso di saturazione. E' ammesso l'intervento diretto con il rilascio della concessione per la costruzione di edifici ad uso di civile abitazione e relativi servizi nei singoli lotti a completamento delle zone parzialmente edificate, subordinatamente alla osservanza del 5° comma dell' art. 10 della L. 6/8/1967 n. 765.

a - Aree residenziali di completamento B1-B3.

Sono le zone di maggiore densità. In tali zone la normativa è la seguente:

- Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, servizi di quartiere, botteghe artigiane, magazzini, autorimesse.

- Densità edilizia: per la trasformazione di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione o costruzione di nuovi edifici, attraverso l'intervento diretto, la densità fondiaria massima ammessa è di 3,0 mc/mq.

- Qualora l'amministrazione lo ritenga necessario, l'intervento può essere attuato attraverso l'individuazione di comparti edificatori e mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o mista.

- Altezza massima degli edifici: l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt 9,00.

- Distanza tra fabbricati: per operazioni di ristrutturazione, le distanze tra gli edifici, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti qualora la distanza sia inferiore a mt 10.

Per le nuove costruzioni è prevista la distanza minima di mt 10 tra le pareti di edifici antistanti e di mt 5,00 dai confini.

- Nel caso di intervento indiretto le distanze minime sopra stabilite possono essere ridotte.

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

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Il locale commerciale è posto a piano terra, con accesso da Via Borgo Garibaldi al civico 28 e affacci su corte di pertinenza comune; appartiene ad un elegante fabbricato di tre piani fuori terra risalente al 1967, anno in cui è stato edificato; la struttura del fabbricato è in muratura portante e C.A., esternamente intonacato con marcapiano, zoccolo e cornici delle finestre in peperino grigio; il tetto è a falde con struttura composta da travetti prefabbricati in cemento, tavelle in laterizio e coppi tradizionali in copertura, oltre ad un lastrico solare piano rivestito di guaina bituminosa e al corpo scala con copertura piana rivestita in grès porcellanato. Ad oggi il locale commerciale in oggetto censito al NCEU del Comune di Penna in Teverina al Fig. 5 part. 269 sub 4, composto da 2 vani e servizio igienico, è occupato con regolare contratto di affitto dall' UFFICIO POSTALE di Penna in Teverina (Poste Italiane S.p.a.); presenta quindi un ingresso con porta a vetri e serranda retrattile in ferro da cui si accede al vano principale diviso in sala di attesa e sportello al pubblico con il retro ad uso del personale; dal vano principale si accede poi al secondo vano adibito ad ufficio del personale e archivio; per finire il bagno con affaccio sul retro dell' edificio con antibagno adibito anche a ripostiglio. Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale alle varie pareti le tinteggiature di colore bianco; per quanto riguarda infissi e le altre finiture interne, il locale è caratterizzato da un pavimento in marmo per il vano principale e rivestimento alle pareti per un' altezza di c.a. 1m in marmo per la sola sala di attesa; pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in gres porcellanato, sanitari in vetrochina, sportello al pubblico e porta di accesso ai locali retrostanti in ferro, legno e vetro, le altre porte interne sono in legno laccato e vetro; gli infissi delle finestre sono in legno con scuri interni e inferriate fisse all' esterno; impianto elettrico con canaline e scatole esterne secondo normativa vigente al momento della loro realizzazione; impianto idrico e impianto termico e di raffrescamento con pompa di calore e split interni, anche questi secondo normativa vigente al momento della loro realizzazione. Per quanto riguarda le utenze, il locale è dotato di impianto telefonico, allaccio luce, gas e acqua e scarico in pubblica fognatura.

**1. Quota e tipologia del diritto****100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Borgo G. Garibaldi n. 30, Penna in Teverina (TR)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **58**

è posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28 di interno , ha un'altezza interna di circa: 290cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: buone

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda il calcolo della superficie degli immobili è stata considerata la loro superficie commerciale in base alla norma UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/98 Allegato c ossia la superficie che rappresenta la somma: a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo, delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ingresso/attesa	superf. esterna lorda	17,00	1,00	17,00
ufficio/sportello al pubblico	superf. esterna lorda	22,00	1,00	22,00
ufficio personale	superf. esterna lorda	11,00	1,00	11,00
antibagno/ripostiglio	superf. esterna lorda	3,00	1,00	3,00
bagno	superf. esterna lorda	5,00	1,00	5,00
		<b>58,00</b>		<b>58,0</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la stima dei beni in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò la presente perizia trova soluzione nella forma sintetico-comparativa propria del criterio di stima a "Valore di Mercato" attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili e/o terreni simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili e/o terreni del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso l'Agenzia del Territorio di Terni, presso la camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Terni e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari),

nonchè avvalendosi della buona conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, ha individuato una idonea scala delle quotazioni di mercato applicabili ad immobili e/o terreni analoghi a quelli oggetto di stima.

Si ritiene quindi di dover attribuire il valore agli immobili in argomento, in funzione della Superficie Commerciale, attribuendo alla stessa una quotazione unitaria ottenuta dalla media dei valori riportati dalle fonti già citate e da relative aggiunte detrazioni stabilite dallo scrivente; in particolare si è adottato un **valore unitario pari ad € 850,00**

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Penna in Teverina, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato immobiliare (O.M.I.) dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Terni riferiti ai semestri 2014/2; Listino Immobiliare della camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Terni riferiti al I° Trimestre 2015; Osservatorio Immobiliare della camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Viterbo riferiti al II° Trimestre 2014; Agenzie immobiliari di Penna in Teverina

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ingresso/attesa	17,00	€ 850,00	€ 14.450,00
ufficio/sportello al pubblico	22,00	€ 850,00	€ 18.700,00
ufficio personale	11,00	€ 850,00	€ 9.350,00
antibagno/ripostiglio	3,00	€ 850,00	€ 2.550,00
bagno	5,00	€ 850,00	€ 4.250,00

Valore corpo	€ 49.300,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 49.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 49.300,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	58,00	€ 49.300,00	<b>€ 49.300,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	<b>€ 7.395,00</b>
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>SCIA con opere</b>	<b>€ 2.200,00</b>
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 39.705,00</b>



## Lotto: 02

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

### 9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in Penna In Teverina (Terni) CAP: 05028, Borgo Giuseppe Garibaldi n. 26

#### Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a PENNA IN TEVERINA il 24/05/1955; C.F. OMISSIS, foglio 5, particella 269, subalterno 10, indirizzo Borgo Giuseppe Garibaldi n. 28, piano terra, sezione censuaria Penna in Teverina, categoria A/10, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita € Euro 852,15

Derivante da: Variazione nel classamento del 04-02-2013 n. 1635.1/2013 in atti dal 04-02-2013 (protocollo n. TR0009263) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

*Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale*

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Orte 13,3 km

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da FE. BA. DENTAL S.N.C. di Ferrato Paolo, Baccani Paolo e Roberto, con contratto di locazione stipulato in data 30/11/2011 per l'importo di euro 6.000,00 annue con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni il 13/12/2011 ai nn.7051 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/11/2017

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

Note: Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso al locatore tramite lettera raccomandata AR da inviare almeno 12 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

#### 12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale attiva a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.a. contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 4.600.000,00 - Importo capitale: € 2.300.000,00  
Rogito: D' Alessandro Luciano in data 27/05/2009 ai nn. 481664/38940 - iscritto/trascritto a Terni in data 01/06/2009 ai nn. 1082
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a. contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 310.000,00 - Importo capitale: € 279.531,25  
Rogito: Tribunale di Roma in data 30/09/2013 ai nn. 52594/2013 - iscritto/trascritto a Terni in data 15/01/2014 ai nn. 24
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco di Brescia S. Paolo C.A.B. S.p.a. contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 380.000,00 - Importo capitale: € 360.356,16  
Rogito: Tribunale di Terni in data 04/09/2013 ai nn. 2515/2013 - iscritto/trascritto a Terni in data 19/05/2014 ai nn. 404
- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 380.000,00 - Importo capitale: € 360.356,16  
Rogito: EQUITALIA CENTRO S.P.A. in data 11/02/2015 ai nn. 503/10915 - iscritto/trascritto a Terni in data 18/02/2015 ai nn. 196

#### 12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro OMISSIS - Rogito: Ufficiale Giudiziario in data 12/12/2014 ai nn. 3748 iscritto/trascritto a Tribunale di Terni in data 27/01/2015 ai nn. 477

#### 12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

### 12.3 Misure Penali

Nessuna.

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale: Nessuna**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

**Indice presunto di prestazione energetica: G**

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Romanelli Ludovico e Nardi Anna dal **30/05/1961 al 29/05/2005 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** Notaio Angelo Alcini in data 30/05/1961 ai nn. /12856 - trascritto a: Spoleto in data 22/12/1961 ai nn. 5086 e 5087

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di divisione **A rogito:** Notaio Filippo Clericò in data 24/05/2006 ai nn. /2808/1598 - trascritto a: Terni in data 08/06/2006 ai nn. 4646

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di donazione **A rogito:** Notaio Filippo Clericò in data 24/05/2006 ai nn. /2808/1598 - trascritto a: Terni in data 08/06/2006 ai nn. 4644

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto per causa di morte - certificato di denunciata successione **A rogito:** UFFICIO DEL REGISTRO in data 25/05/2006 ai nn. /46/977 - trascritto a: Terni in data 07/10/2006 ai nn. 8171

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità **A rogito:** CASADEI LAURETTA in data 03/07/2008 ai nn. /27128/11726 - trascritto a: Terni in data 15/07/2008 ai nn. 5235

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Identificativo: 597/67

Intestazione: Romanelli Ludovico e Nardi Anna

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: demolizione, ricostruzione e ampliamento

Presentazione in data 11/03/1967 al n. di prot. 597

Rilascio in data 13/03/1967 al n. di prot. 597

Abitabilità/agibilità in data 18/07/1968

Identificativo: 60/11

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variazione di destinazione d' uso da abitazione a studio dentistico di porzione

del fabbricato a piano terra  
Presentazione in data 06/10/2011 al n. di prot. 3364  
Rilascio in data 05/04/2012 al n. di prot. 1086  
Abitabilità/agibilità in data 24/04/2012 al n. di prot. n.03 del registro  
NOTE: integrazione della pratica in data  
17-11-2011 con prot. 3811

#### 15.1 **Conformità edilizia:**

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

#### 15.2 **Conformità urbanistica:**

---

Nel piano regolatore generale parte strutturale approvato con atto di CC n. 25 del 01.10.2001, nel P.R.G. parte operativa approvato con atto di CC n. 26 del 01.10.2001 e variante al P.R.G. parte operativa approvata con atto di CC n. 13 del 28.03.2003 come da rt. 24/a delle NTA dello stesso P.R.G. è identificato nella Zona di completamento B1. Sono le zone residenziali parzialmente edificate o in corso di saturazione. E' ammesso l'intervento diretto con il rilascio della concessione per la costruzione di edifici ad uso di civile abitazione e relativi servizi nei singoli lotti a completamento delle zone parzialmente edificate, subordinatamente alla osservanza del 5° comma dell' art. 10 della L. 6/8/1967 n. 765.

a - Aree residenziali di completamento B1-B3.

Sono le zone di maggiore densità. In tali zone la normativa è la seguente:

- Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, servizi di quartiere, botteghe artigiane, magazzini, autorimesse.

- Densità edilizia: per la trasformazione di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione o costruzione di nuovi edifici, attraverso l'intervento diretto, la densità fondiaria massima ammessa è di 3,0 mc/mq.

- Qualora l'amministrazione lo ritenga necessario, l'intervento può essere attuato attraverso l'individuazione di comparti edificatori e mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o mista.

- Altezza massima degli edifici: l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt 9,00.

- Distanza tra fabbricati: per operazioni di ristrutturazione, le distanze tra gli edifici, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti qualora la distanza sia inferiore a mt 10.

Per le nuove costruzioni è prevista la distanza minima di mt 10 tra le pareti di edifici antistanti e di mt 5,00 dai confini.

- Nel caso di intervento indiretto le distanze minime sopra stabilite possono essere ridotte.

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

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Lo studio privato è posto a piano terra, con accesso da Via Borgo Garibaldi al civico 26 e affacci su corte di pertinenza comune e Via Borgo Garibaldi; appartiene ad un elegante fabbricato di tre piani fuori terra risalente al 1967, anno in cui è stato edificato; la struttura del fabbricato è in muratura portante e C.A., esternamente intonacato con marcapiano, zoccolo e cornici delle finestre in peperino grigio; il tetto è a falde con struttura composta da travetti prefabbricati in cemento, tavelle in laterizio e coppi tradizionali in copertura, oltre ad un lastrico solare piano rivestito di guaina bituminosa e al corpo scala con copertura piana rivestita in grès porcellanato. Ad oggi lo studio privato in oggetto censito al NCEU del Comune di Penna in Teverina al Fg. 5 part. 269 sub 10, composto da 5,5 vani catastali, è occupato con regolare contratto di affitto da FE. BA. DENTAL S.N.C. di Ferrato Paolo, Baccani Paolo e Roberto che svolgono l'attività di dentisti; il locale è stato recentemente ristrutturato (2012) per essere adibito secondo le normative di legge a studio dentistico; presenta quindi un ingresso con portone in legno laccato da cui si accede all'ingresso/segreteria e sala di attesa; attraverso una porta in alluminio e vetro con maniglione antipanico si passa alla zona disimpegno per poi accedere alla sala prestazioni, bagno handicap, locale sterilizzazione e bagno del personale; dal bagno del personale si esce all'esterno, passando per la corte di pertinenza comune si può anche accedere alla cantina dove è anche installata la caldaia a gas per il riscaldamento interno a radiatori (impianto nuovo - anno 2012). Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale alle varie pareti le tinteggiature di colore tenue; per quanto riguarda infissi e le altre finiture interne, il locale è caratterizzato da un pavimento in marmo per i vani principali; pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in gres porcellanato, sanitari in vetrochina, porte interne e finestre in alluminio, tranne due porte a battente ed una scorrevole a toppa in legno laccato; impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, impianto termico come detto con caldaia a gas e radiatori, secondo normativa vigente al momento della loro realizzazione. Per quanto riguarda le utenze, lo studio è dotato di impianto telefonico, allaccio luce, gas e acqua e scarico in pubblica fognatura. C'è da mettere in evidenza che ad oggi l'utenza relativa alla fornitura di acqua è allacciata insieme ad uno dei due appartamenti posti al piano primo e secondo; è da prevedere quindi la richiesta di installazione di un contatore autonomo.

**1. Quota e tipologia del diritto****100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **85**

è posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito precedentemente al 1 settembre 1967 ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 26 di interno , ha un'altezza interna di circa: 288 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: buone

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda il calcolo della superficie degli immobili è stata considerata la loro superficie commerciale in base alla norma UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/98 Allegato c ossia la superficie che rappresenta la somma: a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo, delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso/segreteria	superf. esterna lorda	12,00	1,00	12,00
sala di attesa	superf. esterna lorda	12,00	1,00	12,00
disimpegno	superf. esterna lorda	13,00	1,00	13,00
sala prestazioni	superf. esterna lorda	14,00	1,00	14,00
disimpegno/locale sterilizzazione	superf. esterna lorda	5,00	1,00	5,00
bagno	superf. esterna lorda	7,00	1,00	7,00
bagno disabili	superf. esterna lorda	9,00	1,00	9,00
cantina	superf. esterna lorda	13,00	0,25	3,25
		<b>85,00</b>		<b>75,25</b>

Accessori:

A.1 Cantina      posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 13mq; la superficie si computa nella misura del 25% poiché non comunicanti direttamente con i vani principali.

Valore a corpo: € **2925**

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16.1 Criterio di stima:

Per la stima dei beni in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò la presente perizia trova soluzione nella forma sintetico-comparativa propria del criterio di stima a "Valore di Mercato" attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili e/o terreni simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili e/o terreni del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso l'Agenzia del Territorio di Terni, presso la camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Terni e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché avvalendosi della buona conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, ha individuato una idonea scala delle quotazioni di mercato applicabili ad immobili e/o terreni analoghi a quelli oggetto di stima.

Si ritiene quindi di dover attribuire il valore agli immobili in argomento, in funzione della Superficie Commerciale, attribuendo alla stessa una quotazione unitaria ottenuta dalla media dei valori riportati dalle fonti già citate e da relative aggiunte detrazioni stabilite dallo scrivente; in particolare si è adottato un **valore unitario pari ad € 900,00**

### 16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Penna in Teverina, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni riferiti ai semestri 2014/2; Listino Immobiliare della camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Terni riferiti al I° Trimestre 2015; Osservatorio Immobiliare della camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Viterbo riferiti al II° Trimestre 2014; Agenzie immobiliari di Penna in Teverina

### 16.3 Valutazione corpi:

**A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso/segreteria	12,00	€ 900,00	€ 10.800,00
sala di attesa	12,00	€ 900,00	€ 10.800,00
disimpegno	13,00	€ 900,00	€ 11.700,00
sala prestazioni	14,00	€ 900,00	€ 12.600,00
disimpegno/locale sterilizzazione	5,00	€ 900,00	€ 4.500,00
bagno	7,00	€ 900,00	€ 6.300,00
bagno disabili	9,00	€ 900,00	€ 8.100,00
cantina	3,25	€ 900,00	€ 2.925,00

Valore corpo	€ 64.800,00
Valore accessori	€ 2.925,00
Valore complessivo intero	€ 67.725,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 67.725,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso Cantina	75,25	€ 67.725,00	<b>€ 67.725,00</b>

**16.4 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% )	<b>€ 10.158,75</b>
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>SCIA con opere</b>	<b>€ 2.200,00</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 55.366,25</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------



Lotto: 03

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

**17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Penna In Teverina (Terni) CAP: 05028, Via Borgo Garibaldi 30 (attuale) / Via della Vite snc (dopo SCIA con opere)****Quota e tipologia del diritto****100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**Cod. Fiscale: OMISSISEventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS nato a PENNA IN TEVERINA il 24/05/1955; C.F. OMISSIS, foglio 5, particella 269, subalterno 5, indirizzo Borgo Giuseppe Garibaldi n. 30, piano primo, sezione censuaria Penna in Teverina, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € Euro 310,91Derivante da: Variazione del 01-01-1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIOConformità catastale:Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:Diversa distribuzione interna (*Vedi rilievo e Elaborato Tecnico\_All. 03-D*)

VARIAZIONE DI ACCATASTAMENTO al NCEU (DOCFA)

Spese Tecniche: € 400,00

Tributi Catastali: € 50,00

**Oneri totali: € 450,00*****Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale*****18. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate**Attrazioni storiche:** Non specificate**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Orte 13,3 km**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**19. STATO DI POSSESSO:**

Libero

## **20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

#### *20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

#### *20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

#### *20.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

#### *20.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca convenzionale attiva a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.a. contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 4.600.000,00 - Importo capitale: € 2.300.000,00  
Rogito: D' Alessandro Luciano in data 27/05/2009 ai nn. 481664/38940 - iscritto/trascritto a Terni in data 01/06/2009 ai nn. 1082
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a. contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 310.000,00 - Importo capitale: € 279.531,25  
Rogito: Tribunale di Roma in data 30/09/2013 ai nn. 52594/2013 - iscritto/trascritto a Terni in data 15/01/2014 ai nn. 24
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco di Brescia S. Paolo C.A.B. S.p.a. contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 380.000,00 - Importo capitale: € 360.356,16  
Rogito: Tribunale di Terni in data 04/09/2013 ai nn. 2515/2013 - iscritto/trascritto a Terni in data 19/05/2014 ai nn. 404
- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 380.000,00 - Importo capitale: € 360.356,16  
Rogito: EQUITALIA CENTRO S.P.A. in data 11/02/2015 ai nn. 503/10915 - iscritto/trascritto a Terni in data 18/02/2015 ai nn. 196

#### *20.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro OMISSIS - Rogito: Ufficiale Giudiziario in data 12/12/2014 ai nn. 3748 iscritto/trascritto a Tribunale di Terni in data 27/01/2015 ai nn. 477

#### *20.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

#### *20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

### **20.3 Misure Penali**

Nessuna.

## **21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale: Nessuna**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

**Indice presunto di prestazione energetica: G**

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Romanelli Ludovico e Nardi Anna dal **30/05/1961 al 29/05/2005 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** Notaio Angelo Alcini in data 30/05/1961 ai nn. /12856 - trascritto a: Spoleto in data 22/12/1961 ai nn. 5086 e 5087

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di divisione **A rogito:** Notaio Filippo Clericò in data 24/05/2006 ai nn. /2808/1598 - trascritto a: Terni in data 08/06/2006 ai nn. 4646

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di donazione **A rogito:** Notaio Filippo Clericò in data 24/05/2006 ai nn. /2808/1598 - trascritto a: Terni in data 08/06/2006 ai nn. 4644

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto per causa di morte - certificato di denunciata successione **A rogito:** UFFICIO DEL REGISTRO in data 25/05/2006 ai nn. /46/977 - trascritto a: Terni in data 07/10/2006 ai nn. 8171

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità **A rogito:** CASADEI LAURETTA in data 03/07/2008 ai nn. /27128/11726 - trascritto a: Terni in data 15/07/2008 ai nn. 5235

**23. PRATICHE EDILIZIE:**

Identificativo: 597/67

Intestazione: Romanelli Ludovico e Nardi Anna

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: demolizione, ricostruzione e ampliamento

Presentazione in data 11/03/1967 al n. di prot. 597

Rilascio in data 13/03/1967 al n. di prot. 597

Abitabilità/agibilità in data 18/07/1968

**23.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Opera strutturale in assenza di titolo edilizio e deposito presso l' Ufficio Vigilanza Costruzioni.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria e Deposito in sanatoria presso l'Ufficio Vigilanza Costruzioni

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di un'apertura di c.a 400cm su una muratura portante.

SCIA in sanatoria al Comune di Penna in Teverina: € 1.500,00

Deposito in sanatoria presso l' Ufficio Vigilanza Costruzioni della Provincia di Terni: € 1.500,00

**Oneri Totali: € 3.000,00**

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

### 23.2 **Conformità urbanistica:**

Nel piano regolatore generale parte strutturale approvato con atto di CC n. 25 del 01.10.2001, nel P.R.G. parte operativa approvato con atto di CC n. 26 del 01.10.2001 e variante al P.R.G. parte operativa approvata con atto di CC n. 13 del 28.03.2003 come da rt. 24/a delle NTA dello stesso P.R.G. è identificato nella Zona di completamento B1. Sono le zone residenziali parzialmente edificate o in corso di saturazione. E' ammesso l' intervento diretto con il rilascio della concessione per la costruzione di edifici ad uso di civile abitazione e relativi servizi nei singoli lotti a completamento delle zone parzialmente edificate, subordinatamente alla osservanza del 5° comma dell' art. 10 della L. 6/8/1967 n. 765.

a - Aree residenziali di completamento B1-B3.

Sono le zone di maggiore densità. In tali zone la normativa è la seguente:

- Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, servizi di quartiere, botteghe artigiane, magazzini, autorimesse.

- Densità edilizia: per la trasformazione di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione o costruzione di nuovi edifici, attraverso l' intervento diretto, la densità fondiaria massima ammessa è di 3,0 mc/mq.

- Qualora l' amministrazione lo ritenga necessario, l' intervento può essere attuato attraverso l' individuazione di comparti edificatori e mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o mista.

- Altezza massima degli edifici: l' altezza massima degli edifici è stabilita in mt 9,00.

- Distanza tra fabbricati: per operazioni di ristrutturazione, le distanze tra gli edifici, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti qualora la distanza sia inferiore a mt 10.

Per le nuove costruzioni è prevista la distanza minima di mt 10 tra le pareti di edifici antistanti e di mt 5,00 dai confini.

- Nel caso di intervento indiretto le distanze minime sopra stabilite possono essere ridotte.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L' appartamento adibito a civile abitazione è posto a piano primo, con accesso tramite scala esterna e corpo scala comune da Via della Vite snc e affacci su corte di pertinenza comune e Via Borgo Garibaldi; appartiene ad un elegante fabbricato di tre piani fuori terra risalente al 1967, anno in cui è stato edificato;

la struttura del fabbricato è in muratura portante e C.A., esternamente intonacato con marcapiano, zoccolo e cornici delle finestre in peperino grigio; il tetto è a falde con struttura composta da travetti prefabbricati in cemento, tavelle in laterizio e coppi tradizionali in copertura, oltre ad un lastrico solare piano rivestito di guaina bituminosa e al corpo scala con copertura piana rivestita in grès porcellanato. Ad oggi l'appartamento in oggetto censito al NCEU del Comune di Penna in Teverina al Fg. 5 part. 269 sub 5, composto da 6,5 vani catastali, presenta l'ingresso dal corpo scala comune con struttura in C.A. e gradini in marmo e portone in legno; la distribuzione degli spazi interni è così divisa: ingresso; soggiorno con accesso al balcone che affaccia su Via Borgo Garibaldi; cucina e sala da pranzo con camino; disimpegno, tre camere e il bagno. Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale alle varie pareti le tinteggiature di colore tenue; per quanto riguarda infissi e le altre finiture interne, il locale è caratterizzato da un pavimento in marmo per i vani principali; pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici e cucina in gres porcellanato, sanitari in vetrochina, porte interne, finestre e persiane in legno; impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, impianto termico con caldaia a gas e radiatori, secondo normativa vigente al momento della loro realizzazione. Per quanto riguarda le utenze, l'appartamento è dotato di impianto impianto TV, impianto telefonico e citofonico, allaccio luce, gas e acqua e scarico in pubblica fognatura. L'appartamento inoltre è dotato di predisposizione per impianto di condizionamento e solare termico.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130**

è posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967

L'unità immobiliare è identificata ad oggi in **Via Borgo Garibaldi 30, dopo la SCIA con Opere ipotizzata sarà identificata in Via della Vite snc**

ha un'altezza interna di circa: 290 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: buone

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della superficie degli immobili è stata considerata la loro superficie commerciale in base alla norma UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/98 Allegato c ossia la superficie che rappresenta la somma: a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo, delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	superf. esterna lorda	6,00	1,00	6,00

soggiorno/pranzo	superf. esterna lorda	43,00	1,00	43,00
cucina	superf. esterna lorda	10,00	1,00	10,00
disimpegno	superf. esterna lorda	6,00	1,00	6,00
camera	superf. esterna lorda	21,00	1,00	21,00
camera	superf. esterna lorda	15,00	1,00	15,00
camera	superf. esterna lorda	17,00	1,00	17,00
bagno	superf. esterna lorda	10,00	1,00	10,00
balcone	superf. esterna lorda	2,00	0,3	0,6
		<b>130,00</b>		<b>128,60</b>

**Accessori:**

A.1 balcone      posto al piano primo - Sviluppa una superficie complessiva di 2mq; la superficie si computa nella misura del 30% poiché comunicanti direttamente con i

vani principali.

Valore a corpo: € **588**

---

## 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24.1 Criterio di stima:

Per la stima dei beni in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò la presente perizia trova soluzione nella forma sintetico-comparativa propria del criterio di stima a "Valore di Mercato" attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili e/o terreni simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili e/o terreni del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso l'Agenzia del Territorio di Terni, presso la camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Terni e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché avvalendosi della buona conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, ha individuato una idonea scala delle quotazioni di mercato applicabili ad immobili e/o terreni analoghi a quelli oggetto di stima.

Si ritiene quindi di dover attribuire il valore agli immobili in argomento, in funzione della Superficie Commerciale, attribuendo alla stessa una quotazione unitaria ottenuta dalla media dei valori riportati dalle fonti già citate e da relative aggiunte detrazioni stabilite dallo scrivente; in particolare si è adottato un **valore unitario pari ad € 980,00**

### 24.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Penna in Teverina, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni riferiti ai semestri 2014/2; Listino Immobiliare della camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Terni riferiti al I° Trimestre 2015; Osservatorio Immobiliare della camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Viterbo riferiti al II° Trimestre 2014; Agenzie immobiliari di Penna in Teverina

### 24.3 Valutazione corpi:

**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso balcone**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso	6,00	€ 980,00	€ 5.880,00
soggiorno/pranzo	43,00	€ 980,00	€ 42.140,00
cucina	10,00	€ 980,00	€ 9.800,00
disimpegno	6,00	€ 980,00	€ 5.880,00
camera	21,00	€ 980,00	€ 20.580,00
camera	15,00	€ 980,00	€ 14.700,00
camera	17,00	€ 980,00	€ 16.660,00
bagno	10,00	€ 980,00	€ 9.800,00
balcone	0,60	€ 980,00	€ 588,00

Valore corpo	€ 125.440,00
Valore accessori	€ 588,00
Valore complessivo intero	€ 126.028,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 126.028,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso balcone	128,60	€ 126.028,00	<b>€ 126.028,00</b>

**24.4 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% )

**€ 18.904,20**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

**Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:****€ 3.450,00**

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

**SCIA con opere****€ 2.200,00****24.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**€ 101.473,80**



## Lotto: 04

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

### 25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Penna In Teverina (Terni) CAP: 05028, Via Borgo Garibaldi 30 (attuale) / Via della Vite snc (dopo SCIA con opere)**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a PENNA IN TEVERINA il 24/05/1955; C.F. OMISSIS, foglio 5, particella 269, subalterno 9, indirizzo Borgo Giuseppe Garibaldi n. 30, piano primo, sezione censuaria Penna in Teverina, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € Euro 335,70

Derivante da: Variazione nel classamento del 26-08-2009 n. 8316.1/2009 (protocollo n. TR0117899) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

*Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale*

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Orte 13,3 km

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 27. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**28.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*28.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**28.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*28.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca convenzionale attiva a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.a. contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 4.600.000,00 - Importo capitale: € 2.300.000,00  
Rogito: D' Alessandro Luciano in data 27/05/2009 ai nn. 481664/38940 - iscritto/trascritto a Terni in data 01/06/2009 ai nn. 1082
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a. contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 310.000,00 - Importo capitale: € 279.531,25  
Rogito: Tribunale di Roma in data 30/09/2013 ai nn. 52594/2013 - iscritto/trascritto a Terni in data 15/01/2014 ai nn. 24
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco di Brescia S. Paolo C.A.B. S.p.a. contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 380.000,00 - Importo capitale: € 360.356,16  
Rogito: Tribunale di Terni in data 04/09/2013 ai nn. 2515/2013 - iscritto/trascritto a Terni in data 19/05/2014 ai nn. 404
- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 380.000,00 - Importo capitale: € 360.356,16  
Rogito: EQUITALIA CENTRO S.P.A. in data 11/02/2015 ai nn. 503/10915 - iscritto/trascritto a Terni in data 18/02/2015 ai nn. 196

*28.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro OMISSIS - Rogito: Ufficiale Giudiziario in data 12/12/2014 ai nn. /3748 iscritto/trascritto a Tribunale di Terni in data 27/01/2015 ai nn. 477

*28.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*28.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**28.3 Misure Penali**

Nessuna.

**29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale: Nessuna**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

**Indice presunto di prestazione energetica: G**

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificat

**30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Romanelli Ludovico e Nardi Anna dal **30/05/1961 al 29/05/2005 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** Notaio Angelo Alcini in data 30/05/1961 ai nn. /12856 - trascritto a: Spoleto in data 22/12/1961 ai nn. 5086 e 5087

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di divisione **A rogito:** Notaio Filippo Clericò in data 24/05/2006 ai nn. /2808/1598 - trascritto a: Terni in data 08/06/2006 ai nn. 4646

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di donazione **A rogito:** Notaio Filippo Clericò in data 24/05/2006 ai nn. /2808/1598 - trascritto a: Terni in data 08/06/2006 ai nn. 4644

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto per causa di morte - certificato di denunciata successione **A rogito:** UFFICIO DEL REGISTRO in data 25/05/2006 ai nn. /46/977 - trascritto a: Terni in data 07/10/2006 ai nn. 8171

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità **A rogito:** CASADEI LAURETTA in data 03/07/2008 ai nn. /27128/11726 - trascritto a: Terni in data 15/07/2008 ai nn. 5235

**31. PRATICHE EDILIZIE:**

Identificativo: 597/67

Intestazione: Romanelli Ludovico e Nardi Anna

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: demolizione, ricostruzione e ampliamento

Presentazione in data 11/03/1967 al n. di prot. 597

Rilascio in data 13/03/1967 al n. di prot. 597

Abitabilità/agibilità in data 18/07/1968 al n. di prot.

**31.1 Conformità edilizia:**

*Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia*

**31.2 Conformità urbanistica:**

Nel piano regolatore generale parte strutturale approvato con atto di CC n. 25 del 01.10.2001, nel P.R.G. parte operativa approvato con atto di CC n. 26 del 01.10.2001 e variante al P.R.G. parte operativa approvata con atto di CC n. 13 del 28.03.2003 come da rt. 24/a delle NTA dello stesso P.R.G. è identificato nella Zona di completamento B1. Sono le zone residenziali parzialmente edificate o in corso di saturazione. E' ammesso l'intervento diretto con il rilascio della concessione per la costruzione di edifici ad uso di civile abitazione e relativi servizi nei singoli lotti a completamento delle zone parzialmente edificate, subordinatamente alla osservanza del 5° comma dell' art. 10 della L. 6/8/1967 n. 765.

a - Aree residenziali di completamento B1-B3.

Sono le zone di maggiore densità. In tali zone la normativa è la seguente:

- Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, servizi di quartiere, botteghe artigiane, magazzini, autorimesse.

- Densità edilizia: per la trasformazione di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione o costruzione di nuovi edifici, attraverso l'intervento diretto, la densità fondiaria massima ammessa è di 3,0 mc/mq.

- Qualora l'amministrazione lo ritenga necessario, l'intervento può essere attuato attraverso l'individuazione di comparti edificatori e mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o mista.

- Altezza massima degli edifici: l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt 9,00.

- Distanza tra fabbricati: per operazioni di ristrutturazione, le distanze tra gli edifici, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti qualora la distanza sia inferiore a mt 10.

Per le nuove costruzioni è prevista la distanza minima di mt 10 tra le pareti di edifici antistanti e di mt 5,00 dai confini.

- Nel caso di intervento indiretto le distanze minime sopra stabilite possono essere ridotte.

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

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

L'appartamento adibito a civile abitazione è posto a piano secondo, con accesso tramite scala esterna e corpo scala comune da Via della Vite snc e affacci su corte di pertinenza comune e Via Borgo Garibaldi; appartiene ad un elegante fabbricato di tre piani fuori terra risalente al 1967, anno in cui è stato edificato; la struttura del fabbricato è in muratura portante e C.A., esternamente intonacato con marcapiano, zoccolo e cornici delle finestre in peperino grigio; il tetto è a falde con struttura composta da travetti prefabbricati in cemento, tavole in laterizio e coppi tradizionali in copertura, oltre ad un lastrico solare piano rivestito di guaina bituminosa e al corpo scala con copertura piana rivestita in grès porcellanato. Ad oggi l'appartamento in oggetto censito al NCEU del Comune di Penna in Teverina al Fig. 5 part. 269 sub 9, composto da 7 vani catastali, presenta l'ingresso dal corpo scala comune con struttura in C.A. e gradini in marmo e portone in legno; la distribuzione degli spazi interni è così divisa: ingresso; soggiorno/pranzo con camino e accesso al balcone che affaccia su Via Borgo Garibaldi; cucina con affaccio anch' essa su Via Borgo Garibaldi; disimpegno, tre camere e il bagno. Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale alle varie pareti le tinteggiature di colore tenue; per quanto riguarda infissi e le altre finiture interne, il locale è caratterizzato da un pavimento in parquet per i vani principali; pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici e cucina in gres porcellanato, sanitari in vetrochina, porte interne, finestre e persiane in legno; impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, impianto termico con caldaia a gas e radiatori, secondo normativa vigente al momento della loro realizzazione. Per quanto riguarda le utenze, l'appartamento è dotato di impianto TV, impianto telefonico e citofonico, allaccio luce, gas e acqua

e scarico in pubblica fognatura. L' appartamento inoltre è dotato di predisposizione per impianto di condizionamento e solare termico.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130**

è posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito precedentemente al 1 settembre 1967

L'unità immobiliare è identificata ad oggi in **Via Borgo Garibaldi 30, dopo la SCIA con opere ipotizzata sarà identificata in Via della Vite snc**

ha un'altezza interna di circa: 290 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: buone

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della superficie degli immobili è stata considerata la loro superficie commerciale in base alla norma UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/98 Allegato c ossia la superficie che rappresenta la somma: a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo, delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	superf. esterna lorda	5,00	1,00	5,00
soggiorno/pranzo	superf. esterna lorda	26,00	1,00	26,00
cucina	superf. esterna lorda	10,00	1,00	10,00
disimpegno	superf. esterna lorda	7,00	1,00	7,00

camera	superf. esterna lorda	21,00	1,00	21,00
camera	superf. esterna lorda	14,00	1,00	14,00
camera	superf. esterna lorda	18,00	1,00	18,00
bagno	superf. esterna lorda	9,00	1,00	9,00
balcone	superf. esterna lorda	2,00	0,30	0,60
pranzo	superf. esterna lorda	18,00	1,00	18,00
		<b>130,00</b>		<b>128,60</b>

**Accessori:**

A.1 balcone      posto al piano secondo - Sviluppa una superficie complessiva di 2mq; la superficie si computa nella misura del 30% poiché comunicanti direttamente con i vani principali.  
**Valore a corpo: € 570**

**32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32.1 Criterio di stima:**

Per la stima dei beni in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò la presente perizia trova soluzione nella forma sintetico-comparativa propria del criterio di stima a "Valore di Mercato" attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili e/o terreni simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili e/o terreni del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso l' Agenzia del Territorio di Terni, presso la camera di commercio industria artigianato e agricoltura di terni e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché avvalendosi della buona conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, ha individuato una idonea scala delle quotazioni di mercato applicabili ad immobili e/o terreni analoghi a quelli oggetto di stima.

Si ritiene quindi di dover attribuire il valore agli immobili in argomento, in funzione della Superficie Commerciale, attribuendo alla stessa una quotazione unitaria ottenuta dalla media dei valori riportati dalle fonti già citate e da relative aggiunte detrazioni stabilite dallo scrivente; in particolare si è adottato un **valore unitario pari ad € 950,00**

**32.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Penna in Teverina, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato immobiliare (O.M.I.) dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Terni riferiti ai semestri 2014/2; Listino Immobiliare della camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Terni riferiti al I° Trimestre 2015; Osservatorio Immobiliare della camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Viterbo riferiti al II° Trimestre 2014; Agenzie immobiliari di Penna in Teverina

**32.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso balcone**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso	5,00	€ 950,00	€ 4.750,00
soggiorno/pranzo	26,00	€ 950,00	€ 24.700,00
cucina	10,00	€ 950,00	€ 9.500,00
disimpegno	7,00	€ 950,00	€ 6.650,00
camera	21,00	€ 950,00	€ 19.950,00
camera	14,00	€ 950,00	€ 13.300,00
camera	18,00	€ 950,00	€ 17.100,00
bagno	9,00	€ 950,00	€ 8.550,00
balcone	0,60	€ 950,00	€ 570,00
pranzo	18,00	€ 950,00	€ 17.100,00

Valore corpo	€ 121.600,00
Valore accessori	€ 570,00
Valore complessivo intero	€ 122.170,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 122.170,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso balcone	128,60	€ 122.170,00	<b>€ 122.170,00</b>

**32.4 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% )	<b>€ 18.325,50</b>
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>Frazionamento con opere</b>	<b>€ 2.200,00</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 101.644,50</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------



Terni, lì  
20-06-2016

L'Esperto alla stima  
**Arch. Luca Rosati**

**ALLEGATI:**

**Lotto 01 (part. 269 sub. 4):**

- All. 01-A\_planimetria catastale
- All. 01-B\_visura storica
- All. 01-C\_estratto di PRG
- All. 01-D\_elaborato tecnico
- All. 01-E\_rilievo fotografico

**Lotto 02 (part. 269 sub. 10):**

- All. 02-A\_planimetria catastale
- All. 02-B\_visura storica
- All. 02-C\_estratto di PRG
- All. 02-D\_elaborato tecnico
- All. 02-E\_rilievo fotografico

**Lotto 03 (part. 269 sub. 5):**

- All. 03-A\_planimetria catastale
- All. 03-B\_visura storica
- All. 03-C\_estratto di PRG
- All. 03-D\_elaborato tecnico
- All. 03-E\_rilievo fotografico

**Lotto 04 (part. 269 sub. 9):**

- All. 04-A\_planimetria catastale
- All. 04-B\_visura storica
- All. 04-C\_estratto di PRG
- All. 04-D\_elaborato tecnico
- All. 04-E\_rilievo fotografico

---

**Allegato 01-E**

rilievo fotografico



01\_Foto del 12-06-2015\_facciata su Via Borgo G. Garibaldi



02\_Foto del 22-07-2015\_facciata su Via Borgo G.



03\_Foto del 22-07-2015\_ingresso su Via Borgo G. Garibaldi al civico 28





04\_Foto del 22-07-2015\_quadro elettrico e contatore



05\_Foto del 22-07-2015\_sportello al pubblico



06\_Foto del 22-07-2015\_retro sportello al pubblico



07\_Foto del 22-07-2015\_ufficio retro sportello al pubblico\_finestra fronte corte comune



08\_Foto del 22-07-2015\_ufficio retro sportello al pubblico\_passaggio vano 2



09\_Foto del 22-07-2015\_ufficio/archivio\_finestra fronte corte comune





10\_Foto del 22-07-2015\_ unità esterna impianto di condizionamento e riscaldamento



11\_Foto del 22-07-2015\_ ufficio/archivio





12\_Foto del 22-07-2015\_ ripostiglio e wc



13\_Foto del 22-07-2015\_ vista dal retro

---

## **Allegato 01-A**

Planimetria catastale del' immobile

MODULARIO  
F. Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
20

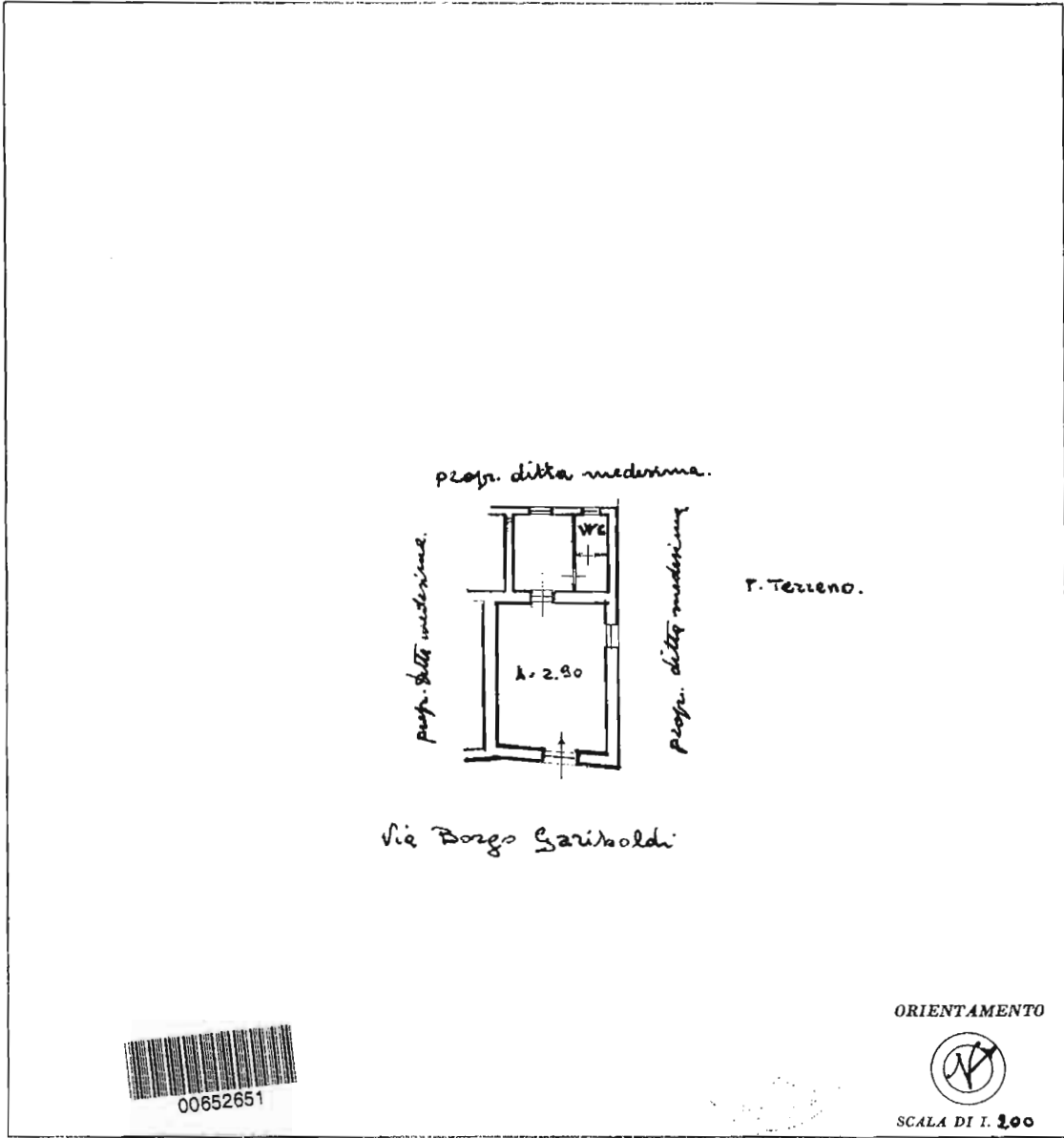
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. LEGGE 11 APRILE 1970 N. 451)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PENNA in Teverina. Via Borgo Garibaldi civ. 28.  
Ditta Romanelli Ludovico n.2. Amelie il 23.4.925 e Nardi Anna n.2 Corridonia il 17.4.929.  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Terni - Scheda O. n° 0615604.

oglio: 5 - Part: 269 - Sub: 4

Fabbricati, ricerca ristretta - Situazione al 29/05/2015 - Comune di PENNA IN TEVERINA (G432), Soggetto GARIBOLDI n. 28 piano: T;



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	015

Compilata dal Geom. DANTE ALANI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Terni

DATA 1-10-59

Firma: *Dante Alani*



---

**Allegato 02-E**

rilievo fotografico



01\_Foto del 12-06-2015\_facciata su Via Borgo G. Garibaldi



02\_Foto del 12-06-2015\_facciata su Via Borgo G. Garibaldi

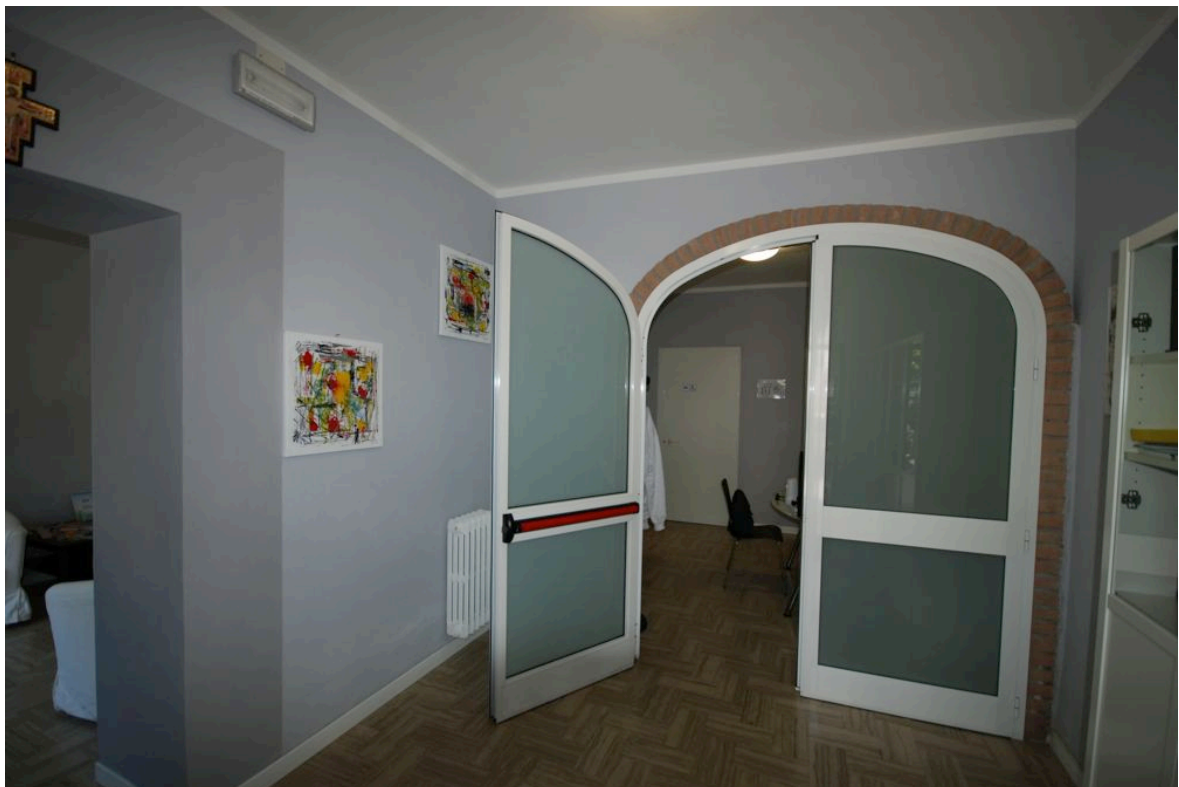


03\_Foto del 22-07-2015\_ingresso/disimpegno allo studio privato





04\_Foto del 22-07-2015\_sala di attesa

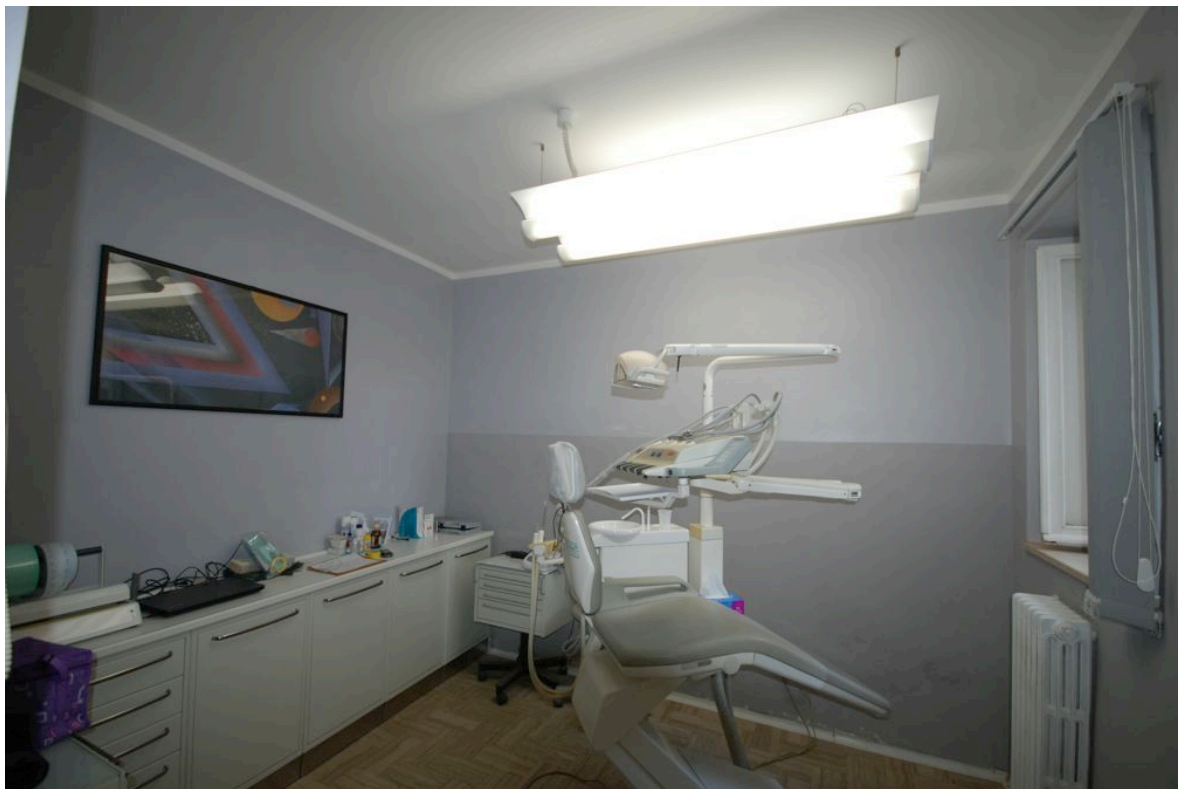


05\_Foto del 22-07-2015\_ingresso/disimpegno allo studio privato





06\_Foto del 22-07-2015 disimpegno/serreteria



07\_Foto del 22-07-2015\_sala prestazioni



*08\_Foto del 22-07-2015\_bagno handicap pubblico*



*09\_Foto del 22-07-2015\_scatoia collettori termosifoni*



10\_Foto del 22-07-2015\_locale sterilizzazione



11\_Foto del 22-07-2015\_bagno personale



12\_Foto del 22-07-2015\_bagno personale e uscita su corte comune





13\_Foto del 22-07-2015\_esterno, visto dalla corte comune di pertinenza



14\_Foto del 22-07-2015\_cantina



15\_Foto del 22-07-2015\_confine del fabbricato con part. 268

---

## Allegato 02-A

Planimetria catastale del' immobile

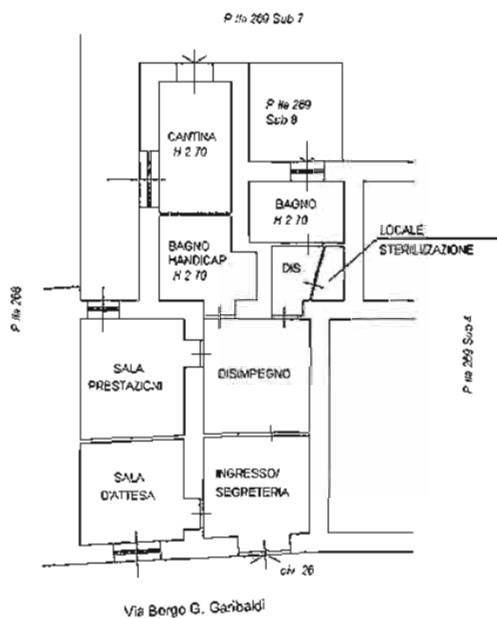
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0042545 del 19/04/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Penna In Teverina	
Borgo Giuseppe Garibaldi	civ. 26
Identificativi Catastali:	Compilata da: Proietti Alessandro
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 5	Prov. Terni
Particella: 269	N. 963
Subalterno: 10	

Scheda n. 1      Scala 1:200

Catasto Terreni e dei Fabbricati, ricerca ristretta - Situazione al 29/05/2015 - Comune di PENNA IN TEVERINA (0432) - Soggetto: BORGIO GIUSEPPE GARIBALDI n. 26 piano: T;

**PIANTA PIANO TERRA  
H 2.85**



Ultima Planimetria in atti



---

**Allegato 03-E**

rilievo fotografico



01\_Foto del 12-06-2015\_facciata su Via Borgo G. Garibaldi



02\_Foto del 12-06-2015\_ingresso pedonale attuale al civico 30 su Via Borgo G. Garibaldi





03\_Foto tratta da street view google earth di luglio 2011\_ingresso pedonale dopo l' ipotesi di frazionamento da Via della Vite



04\_Foto del 22-07-2015\_ingresso pedonale da Via della Vite





05\_Foto del 26-08-2015\_rampa di ingresso su corte di pertinenza comune



06\_Foto del 26-08-2015\_pianerottolo di ingresso al corpo scala comune



*07\_Foto del 26-08-2015\_portone di ingresso dal corpo scala comune*





08\_Foto del 26-08-2015\_locale ingresso con caldaia a gas



09\_Foto del 26-08-2015\_soggiorno/pranzo con camino e porta finestra su balcone



10\_Foto del 26-08-2015\_soggiorno/pranzo con camino e accesso alla cucina



11\_Foto del 26-08-2015\_cucina



12\_Foto del 26-08-2015\_camera da letto 1





13\_Foto del 26-08-2015\_camera da letto 2



14\_Foto del 26-08-2015\_camera da letto 3



15\_Foto del 26-08-2015\_bagno



16\_Foto del 26-08-2015\_lastrico solare comune

---

## **Allegato 03-A**

Planimetria catastale del' immobile

MODULARIO  
F. Cat. N. T. n. 315



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

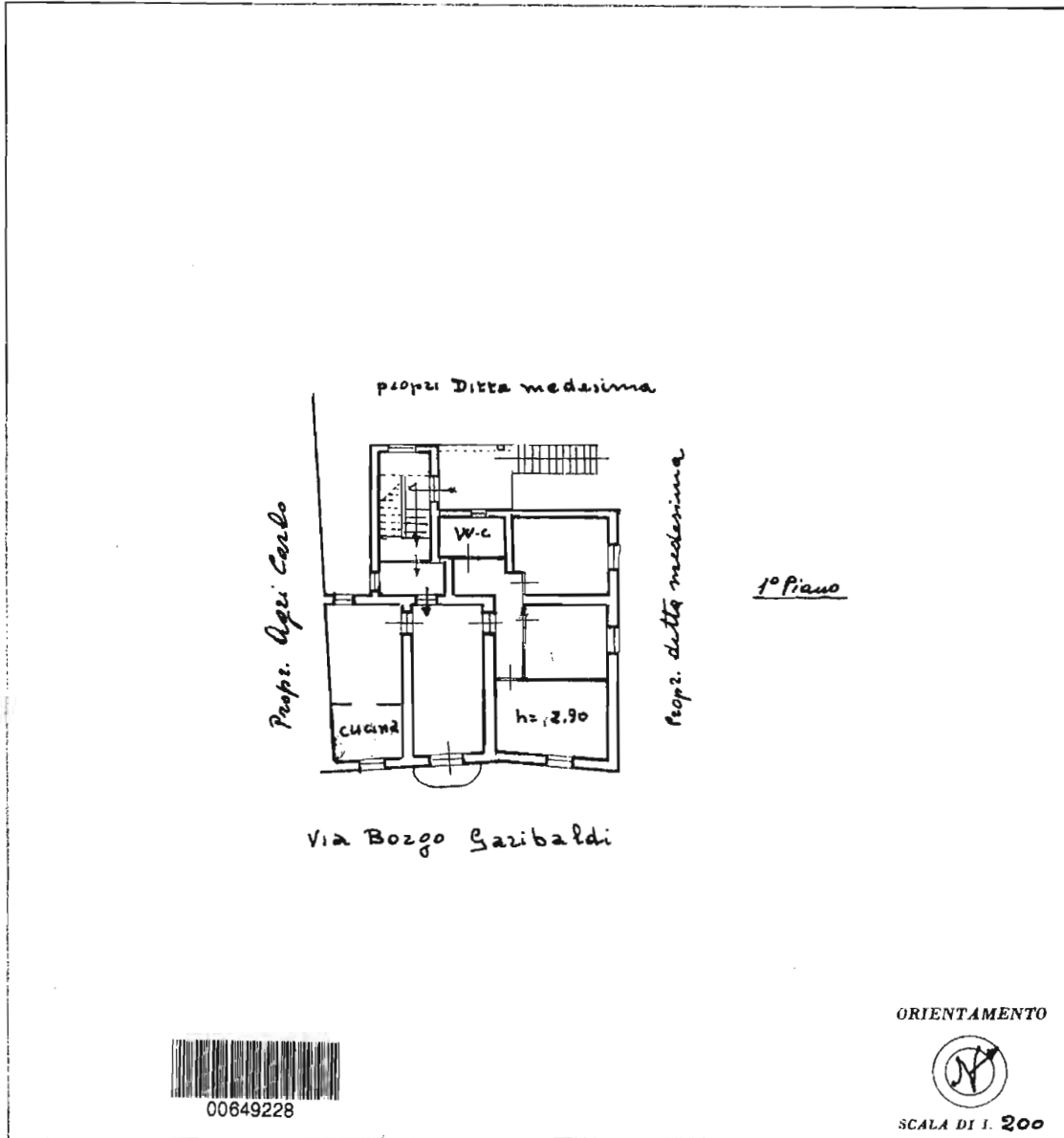
Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1982, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PENNA IN TEVERINA Via Bozgo Garibaldi n. 20

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Terni - Scheda 0 - N° 044063B



00649228

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	619

Compilata dal **Geom. DANTE ALCINI**  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Terni

DATA 1-10-1969

Firma: *Alcini Dante*

- Foglio: 5 - Part: 269 - Sub: 5

abbricati, ricerca ristretta - Situazione al 29/05/2015 - Comune di PENNA IN TEVERINA (G432), Soggetti: GARIBALDI n. 30 piano: 1;

---

**Allegato 04-E**

rilievo fotografico





01\_Foto del 12-06-2015\_facciata su Via Borgo G. Garibaldi



02\_Foto del 12-06-2015\_ingresso pedonale attuale al civico 30 su Via Borgo G. Garibaldi





*03\_Foto tratta da street view google earth di luglio 2011\_ingresso pedonale dopo l' ipotesi di frazionamento da Via della Vite*



*04\_Foto del 22-07-2015\_ingresso pedonale da Via della Vite*





05\_Foto del 26-08-2015\_rampa di ingresso su corte di pertinenza comune



06\_Foto del 26-08-2015\_pianerottolo di ingresso al corpo scala comune



07\_Foto del 26-08-2015\_portone di ingresso dal corpo scala comune





*08\_Foto del 26-08-2015\_soggiorno*



*09\_Foto del 26-08-2015\_pranzo con camino*





10\_Foto del 26-08-2015\_cucina



11\_Foto del 26-08-2015\_camera la letto 1



12\_Foto del 26-08-2015\_camera la letto 2



13\_Foto del 26-08-2015\_camera la letto 3



14\_Foto del 26-08-2015\_bagno con caldaia a gas





15\_Foto del 26-08-2015\_rampa comune di accesso al lastrico solare



*16\_Foto del 26-08-2015\_lastrico solare comune*



---

## **Allegato 04-A**

Planimetria catastale del' immobile

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

Dichiarazione protocollo n. TR0030836 del 25/02/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Penna In Teverina

Borgo Giuseppe Garibaldi

civ. 30

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 5  
Particella: 269  
Subalterno: 9

Compilata da:  
Calcagno Salvatore

Iscritto all'albo:  
Geometri

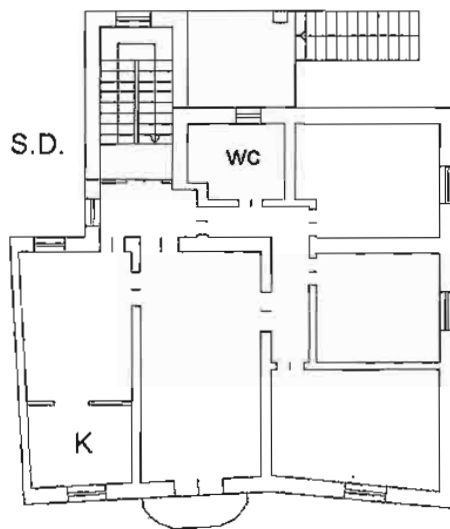
Prov. Terni

N. 1134

Scheda n. 1      Scala 1:200



S.D.



S.D.

Altra Proprietà

B.go G. Garibaldi

Pianta Piano Secondo

h 2.90

Catasto Terreni e dei Fabbricati, ricerca ristretta - Situazione al 29/05/2015 - Comune di PENNA IN TEVERINA (G432) - Soggetto: BORGO GIUSEPPE GARIBALDI n. 30 piano: 2;

Ultima Planimetria in atti