

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:  
**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

Contro:  
**...OMISSIS...**

**Lotti 001 002 003 004 005 006 007 008**

N. Gen. Rep. **120/2011**  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-06-2012  
Giudice: **Dott.ssa Vella Paola**  
Custode Giudiziario:

**RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico incaricato: **Spina Bruno**  
CODICE FISCALE: SPNBRN78S04L1170  
PARTITA IVA: 01364930550  
Con studio in: via Galvani 20 - 05100 Terni  
telefono: 0744/402471  
fax: 0744/402471  
email: bruno.spina@ingpec.eu

**Beni in San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini**

**Lotto: 001**

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

**01/PT-S1. San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini**

Piena proprietà per la quota di 1/5 di casa signorile sito in San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...,

partita 1000751, foglio 10, particella 267, subalterno 7, categoria A/2, classe 5 consistenza 13, superficie piano S1, T rendita € 872,81,

Derivante da:Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Coerenze:F. 10 p.Ila 273 del Comune di Sangemini (Parco), pubblica viabilità (Via Tuderte), pubblica viabilità (Piazza San Francesco), altra proprietà.

**01/P1. San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini**

Piena proprietà per la quota di 1/5 di casa signorile sito in San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...,

partita 1000751, foglio 10, particella 267, subalterno 8, categoria A/2, classe 5 consistenza 14,5, superficie piano 1 rendita € 973,52,

Derivante da:Variazione del 01/09/1989 n. 2555B\* .1/1989 in atti dal 18/06/1990 FRAZIONAMENTO E FUSIONE

Coerenze:F. 10 p.Ila 273 del Comune di Sangemini (Parco), F.10 p.Ila 267 sub 7 (piano sottostante), altra proprietà.

**01/P2. San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini**

Piena proprietà per la quota di 1/5 di casa signorile sito in San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...,

partita 1000751, foglio 10, particella 267, subalterno 9, categoria A/2, classe 5 consistenza 14,5, superficie piano 2 rendita € 973,52,

Derivante da:Variazione del 01/09/1989 n. 2555B\* .1/1989 in atti dal 18/06/1990 FRAZIONAMENTO E FUSIONE

Coerenze:F. 10 p.Ila 273 del Comune di Sangemini (Parco), F.10 p.Ila 267 sub 7 (piano sottostante), altra proprietà.

**01/P3. San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini**

Piena proprietà per la quota di 1/5 di casa signorile sito in San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...,

partita 1000751, foglio 10, particella 267, subalterno 10, categoria A/2, classe 5 consistenza 10, superficie piano 3 rendita € 671.39,

Derivante da:Variazione del 01/09/1989 n. 2555B\* .1/1989 in atti dal 18/06/1990 FRAZIONAMENTO E FUSIONE

Coerenze:F. 10 p.Illa 273 del Comune di Sangemini (Parco), F.10 p.Illa 267 sub 7 (piano sottostante), altra proprietà.

**01/AC. San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini**

Piena proprietà per la quota di 1/5 di edificio sito in San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...,

partita 1000751, foglio 10, particella 283, subalterno 2, categoria A/4, classe 3 consistenza 5, superficie piano 1,2 rendita € 258.23,

Derivante da:Variazione del 01/09/1989 n. 2555B\* .1/1989 in atti dal 18/06/1990 FRAZIONAMENTO E FUSIONE

Coerenze:F. 10 p.Illa 273 del Comune di Sangemini (Parco), F.10 p.Illa 283 sub 1 (piano sottostante), altra proprietà

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il lotto 001 comprende: palazzo storico articolato su 4 livelli fuori terra e 1 seminterrato, abitazione del custode (inagibile), n. 2 autorimesse (di cui una con locali di rimessa attrezzi, tettoia e forno di pertinenza), parco privato di mq 11380

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

Attrazioni storiche: Centro storico di San Gemini.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Proprietà indivisa ...OMISSIS... in qualità di proprietario dell'immobile

L'immobile principale del lotto 001 è occupato da beni mobili (arredi, automobili, ecc.) dei componenti e dai familiari dei co-proprietari. Saltuariamente i beni immobili facenti parte del lotto vengono utilizzati dagli stessi proprietari.

**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:*

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

- A favore del fondo identificato al foglio 10 mappale 273 superficie (mq)

pratica Atto a rogito notaio Staderini di Roma in data 10/04/1969 ai nn. rep. 641129 registrato Roma

in data 24/04/1969 ai nn. 6228 1295 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 17/04/1969 ai nn. 2084 Reg. Part.

Servitù relativa al terreno censito al NCT del Comune di Sangemini al F. 10 p.lla 273

Servitù su striscia di terreno facente parte della p.lla 273 rata A del F. 10 dipartentesi da Piazza del Duomo ed a favore della p.lla 273 rata B del F. 10, per passaggio carrabile a favore di ...OMISSIS...

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA SPA** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Pontedera in data 06/11/2001 ai nn. rep. 1072 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 07/11/2001 ai nn. 1980 Reg. Part.

Importo ipoteca: **L. 2300000000.**

Importo capitale: **L. 1663517153.**

Con annotazione n. 1095 del 10/06/2005 scrittura privata con sottoscrizione autenticata delle firme dal Not. Maria Raffaella D'Ettorre di Roma in data 18/06/2004 rep. 2315/2, SURROGAZIONE a favore di Cassa di Risparmio di Volterra Spa contro ...OMISSIS.... A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: GOLFO S.R.L. con sede in Genova

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **BANCA AGRICOLA MANTOVANA s.p.a.** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Mantova in data 02/11/2001 ai nn. rep. 3737 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 07/11/2001 ai nn. 1984 Reg. Part.

Importo ipoteca: **L. 1200000000.**

Importo capitale: **L. 992769743.**

Con annotazione n. 1705 del 17/09/2005 scrittura privata con sottoscrizione autenticata delle firme dal Not. Maria Antonietta Cavallo di Roma in data 30/06/2004 rep.5808/2, CESSIONE DELL'IPOTECA a favore di Banca Agricola Mantovana Spa contro ...OMISSIS.... A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: GOLFO S.R.L. con sede in Genova

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **CREDITO ARTIGIANO SPA** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Firenze in data 20/11/2001 ai nn. rep. 5259 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 20/11/2001 ai nn. 2085 Reg. Part.

Importo ipoteca: **L. 300000000.**

Importo capitale: **L. 231775565.**

Con annotazione n. 1431 del 15/07/2005 scrittura privata con sottoscrizione autenticata delle firme dal Not. Maria Antonietta Cavallo di Roma in data 05/07/2004 rep. 5832, SURROGAZIONE a favore di Credito Artigiano Spa contro ...OMISSIS.... A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: GOLFO S.R.L. con sede in Genova

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Roma in data 23/03/2006 ai nn. rep. 4583 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 11/05/2006 ai nn. 1299 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 200000.**

Importo capitale: **€ 200000.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Corrieri Fabio MILANO ASSICURAZIONI S.P.A.** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Milano in data 22/09/2005 ai nn. rep. 28462 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 10/06/2006 ai nn. 1669 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 50000.**

Importo capitale: **€ 50000.**

### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **UNICREDIT BANCA SPA** contro **...OMISSIS...**pratica atto Tribunale di Terni in data 10/06/2011 ai nn. 549 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 05/07/2011 ai nn. 5596 Reg. Part.

Verbale di pignoramento immobili per la somma di € 3.902.089,42

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:  
Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

### Avvertenze ulteriori

Il lotto 001 è inserito nel centro storico del Comune di Sangemini e sottoposto integralmente a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Società per azioni dell'acqua minerale di San Gemini (sede Roma) dal **ante ventennio** al **10/04/1969**

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... - prop. 1/5

...OMISSIS... - prop. 1/5

...OMISSIS... - prop. 1/5

...OMISSIS... - prop. 1/5

...OMISSIS... - prop. 1/5 dal **10/04/1969** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica atto a rogito notaio Staderini di Roma in data 10/04/1969 ai nn. rep. 641128 registrato Roma in data 24/04/1969 ai nn. n. 6228 vol. 1295 trascritto a Conservatoria RR.II. in data 17/04/1969 ai nn. 2084 Reg. Part.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Identificativo:**1909/80

Intestazione:...OMISSIS...

tipo pratica:Licenza Edilizia

Per lavori:Ristrutturazione post sisma '78

F. 10 p.IIa 285 + 283

Descrizione : **casa signorile** di cui al punto **01/PT-S1**

Il corpo è costituito dal piano terra e dal piano seminterrato del palazzo signorile prospiciente P.zza San Francesco in San Gemini (questo perchè catastalmente identificato come subalterno a se stante, pertanto si è valutato di mantenere tale distinguo).

Il corpo, al piano terra, si presenta in ottimo stato, con finiture di pregio, in particolare riguardo le opere in legno (boiserie, stipiti delle porte, complementi di arredo, infissi).

Il corpo al piano seminterrato presenta condizioni discrete.

Superficie complessiva di circa mq **364**

è posto al piano S1, Terra

L'edificio è stato costruito nel ante 1942 ristrutturato nel ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero 13 di interno , ha un'altezza interna di circa cm 300

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia:**doppia anta a battente**, materiale:**legno**,  
protezione:**inferriate**, materiale protezione:**ferro**,  
condizioni:**buone**

Infissi interni

tipologia:**a battente**, materiale:**legno massello**,

Manto di copertura	condizioni: <b>buone</b> materiale: <b>tegole in cotto</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> , condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno massello</b> , accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> , condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> , rivestimento: <b>marmo</b> , condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , centralino: <b>assente</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> , alimentazione: <b>metano</b> , diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le piante riportate nelle planimetrie in atti non sono corrette da un punto di vista dimensionale e distributivo

Regolarizzabili mediante: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/02/85, n.47)

Presentazione nuove planimetrie : **€ 4.000,00**Oneri totali : **€ 4.000,00**

Riferito limitatamente a: Regolarizzazione necessaria per F. 10 p.lla 267 sub 7, 8, 9, 10

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitativa	sup reale netta	326,00	1,00	326,00
Balcone	sup reale netta	38,00	0,33	12,54
		<b>364,00</b>		<b>338,54</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

partita 1000751, foglio 10, particella 267, subalterno 7, categoria A/2, classe 5 consistenza 13, superficie piano S1, T rendita € 872,81,

Derivante da:Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Coerenze:F. 10 p.la 273 del Comune di Sangemini (Parco), pubblica viabilità (Via Tuderte), pubblica viabilità (Piazza San Francesco), altra proprietà.

**Accessori:**

01/PT-S1.1

Cantina

Identificato al catasto fabbricati: intestazione: ...OMISSIS... , partita 1000751 foglio 10 particella 267, subalterno 7, categoria A/2, classe 5 consistenza 13 vani, superficie piano S1, T rendita € 872,81, Derivante da:Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

Coerenze:Terreno F.10, p.la 273; U.I. F.10, p.la 267, sub 8 (piano primo dello stesso fabbricato)

identificato al n. 1 posto al piano S1 composto da locali seminterrati  
Sviluppa una superficie complessiva di 298Valore a corpo: **€ 150000**

01/PT-S1.2

Terreno  
annessoIdentificato al catasto terreni: intestazione: , partita foglio 10 mappale 273, qualita ULIVETO, classe 2 superficie catastale 11380, reddito agrario : € 29.39, reddito domenicale : € 55.83.Derivante da:VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/12/1989 n. 1587 .  
1/1989 in atti dal 19/12/1989 T.M. 1631/89

Coerenze:Pubblica viabilità, (Via Tuderte, Via Campo dei Fiori), altra proprietà, F. 10 p.la 267 (comproprietà ...OMISSIS...)

Sviluppa una superficie complessiva di 11380

Valore a corpo: **€ 57000**

01/PT-S1.3

Garage

Identificato al catasto fabbricati: intestazione: , partita 1000570 foglio 10 particella 268, subalterno , categoria C/6, classe 4 consistenza , superficie 89 piano S1, T rendita € 226.52, Derivante da:VARIAZIONE DEL 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Coerenze:Stessa ditta, Pubblica viabilità (via Tuderte)

Sviluppa una superficie complessiva di 89

Valore a corpo: **€ 80000**

01/PT-S1.4

Garage

Identificato al catasto fabbricati: intestazione: ...OMISSIS... , partita foglio 10 particella 283, subalterno 1, categoria C/6, classe 4 consistenza , superficie 58 piano T rendita € 111.04, Derivante da:VARIAZIONE del 01/09/1989 n. 2555B\* .1/1989 in atti dal 18/06/1990 FRAZIONAMENTO E FUSIONE

Coerenze:F. 10 p.la 273 (Parco), F.10 p.la 267

Sviluppa una superficie complessiva di 58

Valore a corpo: **€ 55000**

Descrizione : **casa signorile** di cui al punto **01/P1**

Il corpo è costituito dal piano primo del palazzo signorile prospiciente P.zza San Francesco in San Gemini (questo perchè catastalmente identificato come subalterno a se stante, pertanto si è valutato di mantenere tale distinguo).

Il corpo, al piano primo, si presenta in ottimo stato, con finiture di pregio, in particolare riguardo le opere in legno (boiserie, stipiti delle porte, complementi di arredo, infissi).

Il piano è suddiviso in un salone all'arrivo delle scale e diverse stanze da letto servite da uno stesso disimpegno e da servizi igienici. E' presente anche una cucina.

Superficie complessiva di circa mq **352.19**

è posto al piano 1

L'edificio è stato costruito nel ante 1942 ristrutturato nel ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero 13 di interno , ha un'altezza interna di circa cm 300

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>inferriate</b> , materiale protezione: <b>ferro</b> , condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno massello</b> , condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> , condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno massello</b> , accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> , condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> , rivestimento: <b>marmo</b> , condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , centralino: <b>assente</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> , alimentazione: <b>metano</b> , diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>

**Destinazione urbanistica:**



Nel piano generale vigente:

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le piante riportate nelle planimetrie in atti non sono corrette da un punto di vista dimensionale e distributivo

Regularizzabili mediante: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/02/85, n.47)

Presentazione nuove planimetrie : **€ 2.000,00**

Oneri totali : **€ 2.000,00**

Riferito limitatamente a: Regularizzazione necessaria per F. 10 p.Illa 267 sub 7, 8, 9, 10

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitativa	sup reale netta	300,00	1,00	300,00
Balcone	sup reale netta	52,19	0,33	17,22
		<b>352,19</b>		<b>317,22</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...,

partita 1000751, foglio 10, particella 267, subalterno 8, categoria A/2, classe 5 consistenza 14,5, superficie piano 1 rendita € 973,52,

Derivante da:Variazione del 01/09/1989 n. 2555B\* .1/1989 in atti dal 18/06/1990 FRAZIONAMENTO E FUSIONE

Coerenze:F. 10 p.Illa 273 del Comune di Sangemini (Parco), F.10 p.Illa 267 sub 7 (piano sottostante), altra proprietà.

Descrizione : **casa signorile** di cui al punto **01/P2**

Il corpo è costituito dal piano primo del palazzo signorile prospiciente P.zza San Francesco in San Gemini (questo perchè catastalmente identificato come subalterno a se stante, pertanto si è valutato di mantenere tale distinguo).

Il corpo, al piano primo, si presenta in ottimo stato, con finiture di pregio, in particolare riguardo le opere in legno (boiserie, stipiti delle porte, complementi di arredo, infissi).

Il piano è suddiviso in un salone all'arrivo delle scale e diverse stanze da letto servite da uno stesso disimpegno e da servizi igienici. E' presente anche una cucina.

Superficie complessiva di circa mq **359.32**

è posto al piano 2

L'edificio è stato costruito nel ante 1942 ristrutturato nel ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero 13 di interno , ha un'altezza interna di circa cm 300

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>inferriate</b> , materiale protezione: <b>ferro</b> , condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno massello</b> , condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> , condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno massello</b> , accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> , condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> , rivestimento: <b>marmo</b> , condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , centralino: <b>assente</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> , alimentazione: <b>metano</b> , diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>

### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

### **Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le piante riportate nelle planimetrie in atti non sono corrette da un punto di vista dimensionale e

distributivo

Regolarizzabili mediante: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/02/85, n.47)

Presentazione nuove planimetrie : **€ 2.000,00**Oneri totali : **€ 2.000,00**

Riferito limitatamente a: Regolarizzazione necessaria per F. 10 p.Illa 267 sub 7, 8, 9, 10

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitativa	sup reale netta	305,00	1,00	305,00
Balcone	sup reale netta	54,32	0,33	17,93
		<b>359,32</b>		<b>322,93</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...,

partita 1000751, foglio 10, particella 267, subalterno 9, categoria A/2, classe 5 consistenza 14,5, superficie piano 2 rendita € 973,52,

Derivante da:Variazione del 01/09/1989 n. 2555B\* .1/1989 in atti dal 18/06/1990 FRAZIONAMENTO E FUSIONE

Coerenze:F. 10 p.Illa 273 del Comune di Sangemini (Parco), F.10 p.Illa 267 sub 7 (piano sottostante), altra proprietà.

Descrizione : **casa signorile** di cui al punto **01/P3**

Il corpo è costituito dal piano terzo sottotetto del palazzo signorile prospiciente P.zza San Francesco in San Gemini (questo perchè catastalmente identificato come subalterno a se stante, pertanto si è valutato di mantenere tale distinguo).

Il corpo, al piano primo, si presenta in ottimo stato, con finiture di pregio, in particolare riguardo le opere in legno (boiserie, stipiti delle porte, complementi di arredo, infissi).

Il piano è suddiviso in un salone all'arrivo delle scale e diverse stanze da letto servite da uno stesso disimpegno e da servizi igienici. E' presente anche una cucina.

Superficie complessiva di circa mq **367**

è posto al piano 2

L'edificio è stato costruito nel ante 1942 ristrutturato nel ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero 13 di interno , ha un'altezza interna di circa cm 300

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia:**doppia anta a battente**, materiale:**legno**, protezione:**inferriate**, materiale protezione:**ferro**, condizioni:**buone**

Infissi interni

tipologia:**a battente**, materiale:**legno massello**, condizioni:**buone**

Manto di copertura

materiale:**tegole in cotto**, condizioni:**sufficienti**

Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> , condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno massello</b> , accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> , condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> , rivestimento: <b>marmo</b> , condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , centralino: <b>assente</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> , alimentazione: <b>metano</b> , diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le piante riportate nelle planimetrie in atti non sono corrette da un punto di vista dimensionale e distributivo

Regolarizzabili mediante: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/02/85, n.47)

Presentazione planimetrie : **€ 2.000,00**Oneri totali : **€ 2.000,00**

Riferito limitatamente a: Regolarizzazione necessaria per F. 10 p.lla 267 sub 7, 8, 9, 10

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitativa	sup reale netta	213,00	1,00	213,00
Balcone	sup reale netta	154,00	0,33	50,82
		<b>367,00</b>		<b>263,82</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

partita 1000751, foglio 10, particella 267, subalterno 10, categoria A/2, classe 5 consistenza 10, superficie piano 3 rendita € 671.39,

Derivante da:Variazione del 01/09/1989 n. 2555B\* .1/1989 in atti dal 18/06/1990 FRAZIONAMENTO E FUSIONE

Coerenze:F. 10 p.Illa 273 del Comune di Sangemini (Parco), F.10 p.Illa 267 sub 7 (piano sottostante), altra proprietà.

Descrizione : di cui al punto **01/AC**

L'immobile è situato al piano primo e secondo di un corpo collegato al palazzo signorile di P.zza San Francesco 13, F. 10 p.Illa 267 NCEU del Comune di San Gemini.

L'immobile è composto da n. 2 stanze con bagno al piano primo, a cui si accede da un ingresso e scale che si affaccia sul parco, e da un piano secondo composto da due stanze e bagno.

L'immobile versa in condizioni di notevole degrado. Con l'ultimo intervento di ristrutturazione è stato realizzato un nuovo solaio in laterocemento del piano secondo che ha abbassato la luce netta di una stanza al piano primo a m 2,23, rendendolo di fatto non abitabile.

Ad entrambi i piani sono presenti dei balconi che versano in stato di forte degrado, un in particolare è giudicato pericolante e necessitano entrambi di interventi di consolidamento strutturale.

Il corpo è da ristrutturare completamente, sia nelle parti edilizie che impiantistiche, oltre che ai sopracitati interventi strutturali.

Superficie complessiva di circa mq **128.6**

è posto al piano 1, 2

L'edificio è stato costruito nel ante 1942 ristrutturato nel 1980

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitativa	sup reale netta	70,00	1,00	70,00
Balcone	sup reale netta	58,60	0,30	17,58
		<b>128,60</b>		<b>87,58</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

partita 1000751, foglio 10, particella 283, subalterno 2, categoria A/4, classe 3 consistenza 5,

superficie piano 1,2 rendita € 258.23,

Derivante da:Variazione del 01/09/1989 n. 2555B\* .1/1989 in atti dal 18/06/1990 FRAZIONAMENTO E FUSIONE

Coerenze:F. 10 p.lla 273 del Comune di Sangemini (Parco), F.10 p.lla 283 sub 1 (piano sottostante), altra proprietà

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si è proceduto con il metodo sintetico analitico

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di San Gemini, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsa Immobiliare dell'Umbria

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
01/PT-S1	casa signorile con annesso CantinaTerreno annessoGarageGarage	364,00	1.069.080,00	213.816,00
01/P1	casa signorile	352,19	634.445,40	126.889,08
01/P2	casa signorile	359,32	645.851,20	129.170,24
01/P3	casa signorile	367,00	527.640,00	105.528,00
01/AC		128,60	40.274,00	8.054,80
			<b>2.917.290,60</b>	<b>583.458,12</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
---	-------------

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **573.458,12**

**Lotto: 002****9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****02/A. San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini**

Piena proprietà per la quota di 1/5 di appartamento sito in San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...,

partita 1000751, foglio 10, particella 299, subalterno 1, categoria A/3, classe 2 consistenza 5, superficie piano S1, T, 1 rendita € 253.06,

Derivante da:Variazione del 08/09/1989 n. 2586/B1989 in atti dal 18/06/1990 FRAZIONAMENTO E VA. RIF. MAP

Coerenze:pubblica viabilità, F. 10 p.lla 273 (stessa proprietà), altre proprietà

**02/B. San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini**

Piena proprietà per la quota di 1/5 di appartamento sito in San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...,

partita 1000751, foglio 10, particella 299, subalterno 2, categoria A/4, classe 2 consistenza 3, superficie piano S1, T, 1 rendita € 133.25,

Derivante da:Variazione del 08/09/1989 n. 2586/B1989 in atti dal 18/06/1990 FRAZIONAMENTO E VA. RIF. MAP

Coerenze:pubblica viabilità, F. 10 p.lla 273 (stessa proprietà), altre proprietà

**10. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il lotto 002 comprende due immobili di cui quello censito al F. 10 p.lla 299 sub 1 p.lla 300 sub 1 ha un ingresso su Via Campo dei Fiori al n. 47. Entrambi gli immobili possiedono un ingresso che si affaccia sul terreno censito al F. 10 p.lla 273, stessa proprietà.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

Attrazioni storiche: Centro storico di San Gemini.

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Proprietà indivisa ...OMISSIS... in qualità di proprietario dell'immobile

L'immobile principale del lotto 002 è occupato da beni mobili dei componenti e dai familiari della proprietà

**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:*

*12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*12.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**12.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***12.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA SPA** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Pontedera in data 06/11/2001 ai nn. rep. 1072 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 07/11/2001 ai nn. 1980 Reg. Part.

Importo ipoteca: **L. 2300000000.**Importo capitale: **L. 1663517153.**

Con annotazione n. 1095 del 10/06/2005 scrittura privata con sottoscrizione autenticata delle firme dal Not. Maria Raffaella D'Ettorre di Roma in data 18/06/2004 rep. 2315/2, SURROGAZIONE a favore di Cassa di Risparmio di Volterra Spa contro **...OMISSIS...** A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: GOLFO S.R.L. con sede in Genova

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **BANCA AGRICOLA MANTOVANA SPA (sede Mantova)** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Mantova in data 02/11/2001 ai nn. rep. 3737 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 07/11/2001 ai nn. 1984 Reg. Part.

Importo ipoteca: **L. 1200000000.**Importo capitale: **L. 992769743.**

Con annotazione n. 1705 del 17/09/2005 scrittura privata con sottoscrizione autenticata delle firme dal Not. Maria Antonietta Cavallo di Roma in data 30/06/2004 rep.5808/2, CESSIONE DELL'IPOTECA a favore di Banca Agricola Mantovana Spa contro **...OMISSIS...** A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: GOLFO S.R.L. con sede in Genova

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **CREDITO ARTIGIANO SPA (sede Milano)** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Firenze in data 20/11/2001 ai nn. rep. 5259 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 20/11/2001 ai nn. 2085 Reg. Part.

Importo ipoteca: **L. 300000000.**Importo capitale: **L. 231775565.**

Con annotazione n. 1431 del 15/07/2005 scrittura privata con sottoscrizione autenticata delle firme dal Not. Maria Antonietta Cavallo di Roma in data 05/07/2004 rep. 5832, SURROGAZIONE a favore di Credito Artigiano Spa contro **...OMISSIS...** A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: GOLFO S.R.L. con sede in Genova

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA (sede Roma)** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Roma in data 23/03/2006 ai nn. rep. 4583 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 11/05/2006 ai nn. 1299 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 200000.**Importo capitale: **€ 200000.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Corrieri Fabio MILANO ASSICURAZIONI S.P.A.** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Milano in data 22/09/2005 ai nn. rep. 28462 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 10/06/2006 ai nn. 1669 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 50000.**Importo capitale: **€ 50000.***12.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **UNICREDIT BANCA SPA** contro **...OMISSIS...**pratica atto Tribunale di Terni in data 10/06/2011 ai nn. 549 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 05/07/2011 ai nn. 5596 Reg. Part.

Verbale di pignoramento immobili per la somma di € 3.902.089,42

*12.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.



12.2.4 Altre limitazioni d'uso:  
Nessuna.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **0,00**  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €

**Avvertenze ulteriori**

Il lotto 002 è inserito nel centro storico del Comune di Sangemini e sottoposto integralmente a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Società per azioni dell'acqua minerale di San Gemini (sede Roma) dal **ante ventennio** al **10/04/1969**

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... - prop. 1/5

...OMISSIS... - prop. 1/5

...OMISSIS... - prop. 1/5

...OMISSIS... - prop. 1/5

...OMISSIS... - prop. 1/5 dal **10/04/1969** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica atto a rogito notaio Staderini di Roma in data 10/04/1969 ai nn. rep. 641128 registrato Roma in data 24/04/1969 ai nn. n. 6228 vol. 1295 trascritto a Conservatoria RR.II. in data 17/04/1969 ai nn. 2084 Reg. Part.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:**871/71

Intestazione:...OMISSIS...

tipo pratica:Licenza Edilizia

Per lavori:Rifacimento muri perimetrali e tetto

F. 10 p.IIIa 299 + 300

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **02/A**

Il corpo è costituito da 3 piani, uno seminterrato con accesso da Via Campo dei Fiori 47, con altezze utili di m 1.89 e m 2.18, a destinazione cantine, le cui scale danno accesso al piano terra che ha un ingresso affacciato sul terreno censito al F. 10 p.IIIa 273, stessa proprietà. I piani fuori terra sono a destinazione abitativa. L'immobile si presenta in condizioni sufficienti, anche se bisognoso di ristrutturazione delle componenti edilizie quali intonaci, tinteggiature, ecc.

Strutturalmente si presenta in buone condizioni, anche se l'arco facente parte del terreno di cui sopra, in condizioni di dissesto statico potrebbe comportare danni alle murature dell'immobile stesso.

I piani terra e primo sono composti da n. 2 camere con servizi e disimpegno. Il piano primo ha altezza utile inferiore a m 2.70.

Superficie complessiva di circa mq **98**

è posto al piano S1, T, 1

L'edificio è stato costruito nel ante 1942 ristrutturato nel 1971

L'unità immobiliare è identificata con il numero 47 di interno , ha un'altezza interna di circa varie

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche  
strutturali:

Strutture verticali materiale:**muratura**, condizioni:**sufficienti**

Componenti edilizie e  
costruttive:

Infissi esterni tipologia:**doppia anta a battente**, materiale:**legno**,

Manto di copertura	condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>tegole in cotto</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno massello</b> , condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> , rivestimento: <b>cotto</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti:	

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le planimetrie riportate al NCEU sono sostanzialmente difformi dal rilievo effettuato dello stato di fatto Regularizzabili mediante: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/02/85, n.47)

Presentazione nuove planimetrie : **€ 1.000,00**Oneri totali : **€ 1.000,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitativa	sup reale netta	27,00	1,00	27,00
Cantine	sup reale netta	33,00	0,33	10,89
Locali accessori	sup reale netta	38,00	0,50	19,00
		<b>98,00</b>		<b>56,89</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...,

partita 1000751, foglio 10, particella 299, subalterno 1, categoria A/3, classe 2 consistenza 5, superficie piano S1, T, 1 rendita € 253.06,

Derivante da:Variazione del 08/09/1989 n. 2586/B1989 in atti dal 18/06/1990 FRAZIONAMENTO E VA. RIF. MAP

Coerenze:pubblica viabilità, F. 10 p.IIIa 273 (stessa proprietà), altre proprietà

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **02/B**

Il corpo è costituito da un piano a destinazione abitativa. E' collegato e all'immobile censito al F. 10 p.IIa 299 sub 1 300 sub 1 con il quale costituisce una unica unità immobiliare. L'immobile si presenta in condizioni sufficienti, anche se bisognoso di ristrutturazione delle componenti edilizie quali intonaci, tinteggiature, ecc. Ha un ingresso indipendente sul terreno censito al F. 10 p.IIa 273, stessa proprietà. Strutturalmente si presenta in buone condizioni, anche se l'arco facente parte del terreno di cui sopra, in condizioni di dissesto statico potrebbe comportare danni alle murature dell'immobile stesso. E' composto da n. 3 vani e servizi.

Superficie complessiva di circa mq **39**  
è posto al piano T

L'edificio è stato costruito nel ante 1942 ristrutturato nel 1971

L'unità immobiliare è identificata con il numero 47 di interno , ha un'altezza interna di circa 309

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitativa	sup reale netta	36,00	1,00	36,00
Locali accessori	sup reale netta	3,00	0,50	1,50
		<b>39,00</b>		<b>37,50</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

partita 1000751, foglio 10, particella 299, subalterno 2, categoria A/4, classe 2 consistenza 3, superficie piano S1, T, 1 rendita € 133.25,

Derivante da:Variazione del 08/09/1989 n. 2586/B1989 in atti dal 18/06/1990 FRAZIONAMENTO E VA. RIF. MAP

Coerenze:pubblica viabilità, F. 10 p.IIa 273 (stessa proprietà), altre proprietà

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**16.1 Criterio di stima:**

Si è proceduto con il metodo sintetico analitico

**16.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio

tecnico di San Gemini, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsa Immobiliare dell'Umbria

**16.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
02/A	appartamento	98,00	79.646,00	15.929,20
02/B	appartamento	39,00	52.500,00	10.500,00
			<b>132.146,00</b>	<b>26.429,20</b>

**16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
---	------------

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **25.429,20**

**Lotto: 003****17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****03/A. San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini**

Piena proprietà per la quota di 1/5 di appartamento sito in San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

partita 1000751, foglio 10, particella 280 categoria A/3, classe 3 consistenza 4, superficie piano T, 1  
rendita € 237.57,

Derivante da:Variazione del 08/09/1989 n. 2586/B1989 in atti dal 18/06/1990 FRAZIONAMENTO E  
VA. RIF. MAP

Coerenze:pubblica viabilità, altre proprietà

**18. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il lotto 003 è costituito da un immobile sito in San Gemini, Via Campo dei Fiori 21.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

Attrazioni storiche: Centro storico di San Gemini.

**19. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Proprietà indivisa ...OMISSIS... in qualità di proprietario dell'immobile

L'immobile principale del lotto 003 è occupato da beni mobili dei componenti e dai familiari della proprietà

**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:*

*20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*20.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*20.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA SPA** contro  
**...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Pontedera in data 06/11/2001 ai nn. rep. 1072  
iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 07/11/2001 ai nn. 1980 Reg. Part.

Importo ipoteca: **L. 2300000000.**

Importo capitale: **L. 1663517153.**

Con annotazione n. 1095 del 10/06/2005 scrittura privata con sottoscrizione autenticata delle firme dal  
Not. Maria Raffaella D'Ettore di Roma in data 18/06/2004 rep. 2315/2, SURROGAZIONE a favore di  
Cassa di Risparmio di Volterra Spa contro ...OMISSIS.... A favore dei quali esplica i suoi effetti

l'annotazione: GOLFO S.R.L. con sede in Genova

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **BANCA AGRICOLA MANTOVANA SPA (sede Mantova)** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Mantova in data 02/11/2001 ai nn. rep. 3737 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 07/11/2001 ai nn. 1984 Reg. Part.

Importo ipoteca: **L. 1200000000.**

Importo capitale: **L. 992769743.**

Con annotazione n. 1705 del 17/09/2005 scrittura privata con sottoscrizione autenticata delle firme dal Not. Maria Antonietta Cavallo di Roma in data 30/06/2004 rep.5808/2, CESSIONE DELL'IPOTECA a favore di Banca Agricola Mantovana Spa contro **...OMISSIS...** A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: GOLFO S.R.L. con sede in Genova

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **CREDITO ARTIGIANO SPA (sede Milano)** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Firenze in data 20/11/2001 ai nn. rep. 5259 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 20/11/2001 ai nn. 2085 Reg. Part.

Importo ipoteca: **L. 300000000.**

Importo capitale: **L. 231775565.**

Con annotazione n. 1431 del 15/07/2005 scrittura privata con sottoscrizione autenticata delle firme dal Not. Maria Antonietta Cavallo di Roma in data 05/07/2004 rep. 5832, SURROGAZIONE a favore di Credito Artigiano Spa contro **...OMISSIS...** A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: GOLFO S.R.L. con sede in Genova

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA (sede Roma)** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Roma in data 23/03/2006 ai nn. rep. 4583 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 11/05/2006 ai nn. 1299 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 200000.**

Importo capitale: **€ 200000.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Corrieri Fabio MILANO ASSICURAZIONI S.P.A.** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Milano in data 22/09/2005 ai nn. rep. 28462 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 10/06/2006 ai nn. 1669 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 50000.**

Importo capitale: **€ 50000.**

#### 20.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **UNICREDIT BANCA SPA** contro **...OMISSIS...**pratica atto Tribunale di Terni in data 10/06/2011 ai nn. 549 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 05/07/2011 ai nn. 5596 Reg. Part.

Verbale di pignoramento immobili per la somma di € 3.902.089,42

#### 20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 20.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

#### Avvertenze ulteriori

Il lotto 003 è inserito nel centro storico del Comune di Sangemini e sottoposto integralmente a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004

### 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Società per azioni dell'acqua minerale di San Gemini (sede Roma) dal **ante ventennio** al **10/04/1969**

**Titolare/Proprietario:** **...OMISSIS...** - prop. 1/5

**...OMISSIS...** - prop. 1/5

**...OMISSIS...** - prop. 1/5

**...OMISSIS...** - prop. 1/5

...OMISSIS... - prop. 1/5 dal **10/04/1969** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica atto a rogito notaio Ottorino D'Andrea di Roma in data 10/04/1969 ai nn. rep. 641132 registrato Roma in data 10/04/1969 ai nn. n. 20481 trascritto a Conservatoria RR.II. in data 17/04/1969 ai nn. 2086 Reg. Part.

### 23. PRATICHE EDILIZIE:

**Identificativo:**907/71

Intestazione:...OMISSIS...

tipo pratica:Licenza Edilizia

Per lavori:Ripristino tetto e opere in facciata

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **03/A**

Il corpo è costituito da 2 piani: piano terra con accesso da Via Campo dei Fiori 21, composto da 2 vani più accessori, e piano primo composto da n. 2 vani più servizi. I piani fuori terra sono a destinazione abitativa. L'immobile si presenta in condizioni sufficienti, anche se bisognoso di ristrutturazione delle componenti edilizie quali intonaci, tinteggiature, ecc. Strutturalmente si presenta in buone condizioni.

Superficie complessiva di circa mq **46**

è posto al piano T, 1

L'edificio è stato costruito nel ante 1942 ristrutturato nel 1971

L'unità immobiliare è identificata con il numero 47 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche  
strutturali:

Strutture verticali materiale:**muratura**, condizioni:**sufficienti**

Componenti edilizie e  
costruttive:

Infissi esterni tipologia:**doppia anta a battente**, materiale:**legno**,  
condizioni:**sufficienti**

Manto di copertura materiale:**tegole in cotto**, condizioni:**sufficienti**

Pareti esterne materiale:**muratura di mattoni pietrame**,  
coibentazione:**inesistente**, condizioni:**sufficienti**

Pavim. Interna materiale:**cotto**, condizioni:**sufficienti**

Portone di ingresso tipologia:**doppia anta a battente**, materiale:**legno**  
**massello**, condizioni:**sufficienti**

Scale posizione:**interna**, rivestimento:**marmo**,  
condizioni:**sufficienti**

Impianti:

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitativa	sup reale netta	46,00	1,00	46,00
		<b>46,00</b>		<b>46,00</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

partita 1000751, foglio 10, particella 280 categoria A/3, classe 3 consistenza 4, superficie piano T, 1 rendita € 237.57,

Derivante da:Variazione del 08/09/1989 n. 2586/B1989 in atti dal 18/06/1990 FRAZIONAMENTO E VA. RIF. MAP

Coerenze:pubblica viabilità, altre proprietà

**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24.1 Criterio di stima:**

Si è proceduto con il metodo sintetico analitico

**24.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di San Gemini, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsa Immobiliare dell'Umbria

**24.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
03/A	appartamento	46,00	64.400,00	12.880,00
			<b>64.400,00</b>	<b>12.880,00</b>

**24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

**24.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **12.880,00**



**Lotto: 004****25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****04/A. San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini**

Piena proprietà per la quota di 1/10 di edificio sito in San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

foglio 10, particella 120, subalterno 1, categoria C/2, classe 3 consistenza 24, superficie piano T rendita € 48.34,

Derivante da:VARIAZIONE TOPONAMASTICA del 26/10/2002 n. 13291 .1/2002 in atti dal 26/10/2002 (protocollo n. 98671) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

Coerenze:pubblica viabilità, altre proprietà

**26. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il lotto 004 è costituito da un immobile a destinazione d'uso magazzino sito in San Gemini, P.zza del Palazzo Vecchio

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

Attrazioni storiche: Centro storico di San Gemini.

**27. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Proprietà indivisa ...OMISSIS... in qualità di proprietario dell'immobile

**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:**28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*28.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**28.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***28.2.1 Iscrizioni:*- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **CREDITO ARTIGIANO SPA (sede Milano)** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Firenze in data 20/11/2001 ai nn. rep. 5259 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 20/11/2001 ai nn. 2085 Reg. Part.Importo ipoteca: **L. 300000000.**Importo capitale: **L. 231775565.**

Con annotazione n. 1431 del 15/07/2005 scrittura privata con sottoscrizione autenticata delle firme dal Not. Maria Antonietta Cavallo di Roma in data 05/07/2004 rep. 5832, SURROGAZIONE a favore di Credito Artigiano Spa contro ...OMISSIS... A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: GOLFO S.R.L. con sede in Genova

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA (sede Roma)** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Roma in data 23/03/2006 ai nn. rep. 4583 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 11/05/2006 ai nn. 1299 Reg. Part.  
Importo ipoteca: **€ 200000.**

Importo capitale: **€ 200000.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Corrieri Fabio MILANO ASSICURAZIONI S.P.A.** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Milano in data 22/09/2005 ai nn. rep. 28462 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 10/06/2006 ai nn. 1669 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 50000.**

Importo capitale: **€ 50000.**

#### 28.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **UNICREDIT BANCA SPA** contro **...OMISSIS...**pratica atto Tribunale di Terni in data 10/06/2011 ai nn. 549 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 05/07/2011 ai nn. 5596 Reg. Part.

Verbale di pignoramento immobili per la somma di € 3.902.089,42

#### 28.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 28.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

#### Avvertenze ulteriori

Il lotto 004 è inserito nel centro storico del Comune di Sangemini e sottoposto integralmente a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004

Per il lotto 004 è presente la seguente formalità: n. 680 del 25/01/2006, atto emesso dal Tribunale di Terni in data 06/12/2005 rep. 15371 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DIRITTI REALI, a favore di AGRICOLA VENATORE S.A.S. (sede Roma) e contro ...OMISSIS..., gravante su: - locale ad uso magazzino sito in Comune di San Gemini, p.zza del Palazzo Vecchio, distinto nel NCEU del detto Comune al F. 10 p.lla 120/1

### 30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... - prop. 1/2

...OMISSIS... - prop. 1/2 dal **ante ventennio** al **22/12/1974**

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... nato a Roma il 05/16/1891 - prop. 1/2

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10 dal **22/12/1974** al **26/11/1981** In forza di denuncia di successione trascritto a Conservatoria RR.II. in data 22/06/1976 ai nn. 3365 Reg. Part.

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/6

...OMISSIS... - prop. 1/6

...OMISSIS... - - prop. 1/6 dal **26/11/1981** al **17/10/2000** In forza di denuncia di successione trascritto a Conservatoria RR.II. in data 29/11/1984 ai nn. 7686 Reg. Part.

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 15/60

...OMISSIS... - prop. 15/60 dal **17/10/2000** al **21/01/2010** In forza di atto di compravendita pratica atto a rogito notaio Fabiani di Roma in data 17/10/2000 ai nn. rep. 41229 trascritto a Conservatoria RR.II. in data 30/10/2000 ai nn. 7146 Reg. Part.

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... - prop. 5/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 5/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 15/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 5/60 dal **21/01/2010** al **attuale proprietario** In forza di denuncia di successione trascritto a Conservatoria RR.II. in data 09/03/2011 ai nn. 1940 Reg. Part

### 31. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione : di cui al punto **04/A**

Il corpo è costituito da un piccolo magazzino autonomo con ingresso in P.zza del Palazzo Vecchio n.1, in San Gemini, prospiciente l'immobile, della stessa proprietà, denominato Palazzo Vecchio.

L'immobile, considerata la destinazione d'uso, si trova in condizione più che sufficienti.

Superficie complessiva di circa mq **25**

è posto al piano T

L'edificio è stato costruito nel ante 1942

L'unità immobiliare è identificata con il numero snc di interno , ha un'altezza interna di circa 3.20

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	sup reale netta	25,00	1,00	25,00
		<b>25,00</b>		<b>25,00</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

foglio 10, particella 120, subalterno 1, categoria C/2, classe 3 consistenza 24, superficie piano T  
rendita € 48.34,

Derivante da:VARIAZIONE TOPONAMASTICA del 26/10/2002 n. 13291 .1/2002 in atti dal 26/10/2002  
(protocollo n. 98671) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

Coerenze:pubblica viabilità, altre proprietà

### **32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **32.1 Criterio di stima:**

Si è proceduto con il metodo sintetico analitico

#### **32.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di San Gemini, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsa Immobiliare dell'Umbria

#### **32.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
04/A		25,00	17.500,00	1.750,00
			<b>17.500,00</b>	<b>1.750,00</b>

#### **32.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.750,00**

**Lotto: 005****33. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****05/A. San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini**

Piena proprietà per la quota di 1/10 di teatro sito in San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

foglio 10, particella 121, subalterno 4, categoria D/3, classe consistenza , superficie piano 1 rendita € 610.30,

Derivante da:VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 25/02/1992 D.M. del 20 Gennaio 1990

Coerenze:pubblica viabilità, stessa proprietà. altre proprietà

**05/B. San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini**

Piena proprietà per la quota di 1/10 di deposito commerciale sito in San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...; ...OMISSIS...; ...OMISSIS...; ...OMISSIS...; ...OMISSIS...nato a Roma il 20, foglio 10, particella 120, subalterno 3, categoria C/2, classe 3 consistenza 97, superficie piano T, 1 rendita € 195.38,

Derivante da:VARIAZIONE TOPONAMASTICA del 26/10/2002 n. 13291 .1/2002 in atti dal 26/10/2002 (protocollo n. 98671) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

Coerenze:pubblica viabilità, stessa proprietà

**34. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il lotto 005 è costituito da un immobile di pregio storico ed architettonico, vincolato ai sensi D.lgs 490/1999 e da un corpo su due livelli a destinazione magazzino ad esso collegato.

L'alta valorizzazione del lotto deriva da due fattori: il primo, il pregio storico-architettonico del palazzo in cui sono ubicati gli immobili e la presenza di affreschi storici, il tutto tutelato come descritto sopra; il secondo dall'uso che ne usualmente viene fatto da enti pubblici, scuole internazionali e mostre artistiche, in quanto sede di tali iniziative dall'importante valore culturale, storico e sociale.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

Attrazioni storiche: Centro storico di San Gemini.

**35. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Proprietà indivisa ...OMISSIS... in qualità di proprietario dell'immobile

**36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****36.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*36.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

*36.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.

*36.1.4 Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.

## **36.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

### *36.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **CREDITO ARTIGIANO SPA (sede Milano)** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Firenze in data 20/11/2001 ai nn. rep. 5259 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 20/11/2001 ai nn. 2085 Reg. Part.  
Importo ipoteca: **L. 300000000.**

Importo capitale: **L. 231775565.**

Con annotazione n. 1431 del 15/07/2005 scrittura privata con sottoscrizione autenticata delle firme dal Not. Maria Antonietta Cavallo di Roma in data 05/07/2004 rep. 5832, SURROGAZIONE a favore di Credito Artigiano Spa contro **...OMISSIS...** A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: GOLFO S.R.L. con sede in Genova

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA (sede Roma)** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Roma in data 23/03/2006 ai nn. rep. 4583 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 11/05/2006 ai nn. 1299 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 200000.**

Importo capitale: **€ 200000.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Corrieri Fabio MILANO ASSICURAZIONI S.P.A.** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Milano in data 22/09/2005 ai nn. rep. 28462 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 10/06/2006 ai nn. 1669 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 50000.**

Importo capitale: **€ 50000.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA SPA** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Pontedera in data 06/11/2001 ai nn. rep. 1072 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 07/11/2001 ai nn. 1980 Reg. Part.

Importo ipoteca: **L. 2300000000.**

Importo capitale: **L. 1663517153.**

Con annotazione n. 1095 del 10/06/2005 scrittura privata con sottoscrizione autenticata delle firme dal Not. Maria Raffaella D'Ettorre di Roma in data 18/06/2004 rep. 2315/2, SURROGAZIONE a favore di Cassa di Risparmio di Volterra Spa contro **...OMISSIS...** A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: GOLFO S.R.L. con sede in Genova

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **BANCA AGRICOLA MANTOVANA SPA (sede Mantova)** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Mantova in data 02/11/2001 ai nn. rep. 3737 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 07/11/2001 ai nn. 1984 Reg. Part.

Importo ipoteca: **L. 1200000000.**

Importo capitale: **L. 992769743.**

Con annotazione n. 1705 del 17/09/2005 scrittura privata con sottoscrizione autenticata delle firme dal Not. Maria Antonietta Cavallo di Roma in data 30/06/2004 rep.5808/2, CESSIONE DELL'IPOTECA a favore di Banca Agricola Mantovana Spa contro **...OMISSIS...** A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: GOLFO S.R.L. con sede in Genova

### *36.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **UNICREDIT BANCA SPA** contro **...OMISSIS...**pratica atto Tribunale di Terni in data 10/06/2011 ai nn. 549 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 05/07/2011 ai nn. 5596 Reg. Part.

Verbale di pignoramento immobili per la somma di € 3.902.089,42

*36.2.3 Altre trascrizioni:*  
Nessuna.

*36.2.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ <b>0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€
Spesa straordinaria - Spese di rifacimento della copertura di Palazzo Ve	€ <b>3.344,83</b>

**Avvertenze ulteriori**

Il lotto 005 è inserito nel centro storico del Comune di Sangemini e sottoposto integralmente a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004, oltre che ai sopra citati vincoli storici di cui agli allegati alla presente perizia di stima.

**38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... - prop. 1/2

...OMISSIS... - prop. 1/2 dal **ante ventennio** al **22/12/1974**

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... nato a Roma il 05/16/1891 - prop. 1/2

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10 dal **22/12/1974** al **26/11/1981** In forza di denuncia di successione trascritto a Conservatoria RR.II. in data 22/06/1976 ai nn. 3365 Reg. Part.

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/6

...OMISSIS... - prop. 1/6

...OMISSIS... - - prop. 1/6 dal **26/11/1981** al **17/10/2000** In forza di denuncia di successione trascritto a Conservatoria RR.II. in data 29/11/1984 ai nn. 7686 Reg. Part.

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 15/60

...OMISSIS... - prop. 15/60 dal **17/10/2000** al **21/01/2010** In forza di atto di compravendita pratica atto a rogito notaio Fabiani di Roma in data 17/10/2000 ai nn. rep. 41229 trascritto a Conservatoria RR.II. in data 30/10/2000 ai nn. 7146 Reg. Part.

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... - prop. 5/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 5/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 15/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 5/60 dal **21/01/2010** al **attuale proprietario** In forza di denuncia di successione trascritto a Conservatoria RR.II. in data 09/03/2011 ai nn. 1940 Reg. Part

**39. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione : **teatro** di cui al punto **05/A**

Il corpo è costituito dall'immobile sito al piano primo del palazzo storico denominato Palazzo Vecchio,

già palazzo ...OMISSIS..., già palazzo Zanasi, situato nell'omonima piazza di San Gemini.

Tutto il fabbricato è realizzato in pietra, con copertura recentemente ristrutturata. La stanza contiene preziosi affreschi sotto tutela, insieme all'intero palazzo.

E' presente anche un servizio igienico, cui si accede da un disimpegno che porta in un'altro locale di dimensioni inferiori.

Al piano si accede da una scala esterna anch'essa in pietra.

Attualmente la destinazione d'uso è quella di sala conferenze, utilizzata da vari enti locali, nonché utilizzata per corsi di restauro di rilievo internazionale.

L'immobile si presenta in ottime condizioni.

Superficie complessiva di circa mq

è posto al piano 1

L'edificio è stato costruito nel ante 1942

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 di interno

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia:**doppia anta a battente**, materiale:**legno**, condizioni:**buone**

Manto di copertura materiale:**tegole in cotto**, condizioni:**ottime**

Note:Da poco ristrutturato

Pareti esterne materiale:**muratura di mattoni pietrame**, coibentazione:**inesistente**, condizioni:**sufficienti**

Pavim. Interna materiale:**cotto**, condizioni:**ottime**

Portone di ingresso tipologia:**doppia anta a battente**, materiale:**legno massello**, condizioni:**buone**

Impianti:

### Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

### Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...; ...OMISSIS...; ...OMISSIS...; ...OMISSIS...; ...OMISSIS...nato a Roma il 20, foglio 10, particella 121, subalterno 4, categoria D/3, classe consistenza , superficie piano 1



rendita € 610.30,  
 Derivante da:VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 25/02/1992 D.M. del 20 Gennaio 1990  
 Coerenze:pubblica viabilità, stessa proprietà. altre proprietà

Descrizione : **deposito commerciale** di cui al punto **05/B**

Il corpo è costituito da un immobile su due livelli, dei quali quello al piano terra direttamente accessibile da P.zza del Palazzo Vecchio n. 7, e quello posto al piano 1 accessibile dall'immobile confinante censito al NCEU del Comune di San Gemini al F. 10 p.la 120 sub 4.  
 L'immobile si presenta in ottime condizioni, considerando l'uso a cui è destinato. Al suo interno, al piano terra vengono allestite mostre e altre iniziative culturali, al piano primo serve il sopraccitato immobile cui è collegato.

Superficie complessiva di circa mq **109**  
 è posto al piano T, 1  
 L'edificio è stato costruito nel ante 1942  
 , ha un'altezza interna di circa 3.09  
 E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                    tipologia:**doppia anta a battente**, materiale:**legno**, condizioni:**sufficienti**

Pareti esterne                    materiale:**muratura di mattoni pietrame**, coibentazione:**inesistente**, condizioni:**sufficienti**

Portone di ingresso            tipologia:**anta singola a battente**, materiale:**legno massello**, condizioni:**buone**

Impianti:

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino/deposito	sup potenziale coperta	75,00	1,00	75,00
Teatro	sup potenziale coperta	34,00	1,00	34,00
		<b>109,00</b>		<b>109,00</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...; ...OMISSIS...; ...OMISSIS...; ...OMISSIS...; ...OMISSIS...nato a Roma il 20, foglio 10, particella 120, subalterno 3, categoria C/2, classe 3 consistenza 97, superficie piano T,

1 rendita € 195.38,

Derivante da:VARIAZIONE TOPONAMASTICA del 26/10/2002 n. 13291 .1/2002 in atti dal 26/10/2002 (protocollo n. 98671) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

Coerenze:pubblica viabilità, stessa proprietà

#### **40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **40.1 Criterio di stima:**

Si è proceduto con il metodo sintetico analitico

##### **40.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di San Gemini, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsa Immobiliare dell'Umbria

##### **40.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
05/A	teatro	0,00	350.000,00	35.000,00
05/B	deposito commerciale	109,00	156.500,00	15.650,00
			<b>506.500,00</b>	<b>50.650,00</b>

##### **40.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

##### **40.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 50.650,00**

**Lotto: 006****41. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini**

Piena proprietà per la quota di 1/10 di box doppio sito in San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

particella 121, subalterno 2, categoria C/6, classe 3 consistenza 56, superficie piano T rendita € 104.12, Derivante da:Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze:pubblica viabilità,altre proprietà

**42. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Immobile con destinazione d'uso autorimessa non pertinenziale, o stalla/scuderia, sita in San Gemini, Via Casventino 47 (non 39 come da visura catastale).

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

Attrazioni storiche: Centro storico di San Gemini.

**43. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Proprietà indivisa ...OMISSIS... in qualità di proprietario dell'immobile

**44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****44.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*44.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

*44.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*44.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**44.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

*44.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **CREDITO ARTIGIANO SPA (sede Milano)** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Firenze in data 20/11/2001 ai nn. rep. 5259 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 20/11/2001 ai nn. 2085 Reg. Part.

Importo ipoteca: **L. 300000000.**

Importo capitale: **L. 231775565.**

Con annotazione n. 1431 del 15/07/2005 scrittura privata con sottoscrizione autenticata delle firme dal

Not. Maria Antonietta Cavallo di Roma in data 05/07/2004 rep. 5832, SURROGAZIONE a favore di Credito Artigiano Spa contro ...OMISSIS... A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: GOLFO S.R.L. con sede in Genova

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA (sede Roma)** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Roma in data 23/03/2006 ai nn. rep. 4583 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 11/05/2006 ai nn. 1299 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 200000.**

Importo capitale: **€ 200000.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Corrieri Fabio MILANO ASSICURAZIONI S.P.A.** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Milano in data 22/09/2005 ai nn. rep. 28462 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 10/06/2006 ai nn. 1669 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 50000.**

Importo capitale: **€ 50000.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA SPA** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Pontedera in data 06/11/2001 ai nn. rep. 1072 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 07/11/2001 ai nn. 1980 Reg. Part.

Importo ipoteca: **L. 2300000000.**

Importo capitale: **L. 1663517153.**

Con annotazione n. 1095 del 10/06/2005 scrittura privata con sottoscrizione autenticata delle firme dal Not. Maria Raffaella D'Ettorre di Roma in data 18/06/2004 rep. 2315/2, SURROGAZIONE a favore di Cassa di Risparmio di Volterra Spa contro ...OMISSIS... A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: GOLFO S.R.L. con sede in Genova

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **BANCA AGRICOLA MANTOVANA SPA (sede Mantova)** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Mantova in data 02/11/2001 ai nn. rep. 3737 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 07/11/2001 ai nn. 1984 Reg. Part.

Importo ipoteca: **L. 1200000000.**

Importo capitale: **L. 992769743.**

Con annotazione n. 1705 del 17/09/2005 scrittura privata con sottoscrizione autenticata delle firme dal Not. Maria Antonietta Cavallo di Roma in data 30/06/2004 rep.5808/2, CESSIONE DELL'IPOTECA a favore di Banca Agricola Mantovana Spa contro ...OMISSIS... A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: GOLFO S.R.L. con sede in Genova

#### 44.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **UNICREDIT BANCA SPA** contro **...OMISSIS...**pratica atto Tribunale di Terni in data 10/06/2011 ai nn. 549 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 05/07/2011 ai nn. 5596 Reg. Part.

Verbale di pignoramento immobili per la somma di € 3.902.089,42

#### 44.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 44.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

#### Avvertenze ulteriori

Il lotto 006 è inserito nel centro storico del Comune di Sangemini e sottoposto integralmente a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004

Per il lotto 006 è presente la seguente formalità: n. 680 del 25/01/2006, atto emesso dal Tribunale di Terni in data 06/12/2005 rep. 15371 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DIRITTI REALI, a favore di AGRICOLA VENATORE S.A.S. (sede Roma) e contro ...OMISSIS..., gravante su: - locale ad uso magazzino sito in Comune di San Gemini, p.zza del Palazzo Vecchio, distinto nel NCEU del detto Comune al F. 10 p.lla 120/1

**46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... - prop. 1/2...OMISSIS... - prop. 1/2 dal **ante ventennio** al **22/12/1974****Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... nato a Roma il 05/16/1891 - prop. 1/2

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10 dal **22/12/1974** al **26/11/1981** In forza di denuncia di successione trascritto a Conservatoria RR.II. in data 22/06/1976 ai nn. 3365 Reg. Part.**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/6

...OMISSIS... - prop. 1/6

...OMISSIS... - - prop. 1/6 dal **26/11/1981** al **17/10/2000** In forza di denuncia di successione trascritto a Conservatoria RR.II. in data 29/11/1984 ai nn. 7686 Reg. Part.**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 15/60

...OMISSIS... - prop. 15/60 dal **17/10/2000** al **21/01/2010** In forza di atto di compravendita pratica atto a rogito notaio Fabiani di Roma in data 17/10/2000 ai nn. rep. 41229 trascritto a Conservatoria RR.II. in data 30/10/2000 ai nn. 7146 Reg. Part.**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... - prop. 5/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 5/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 15/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 5/60 dal **21/01/2010** al **attuale proprietario** In forza di denuncia di successione trascritto a Conservatoria RR.II. in data 09/03/2011 ai nn. 1940 Reg. Part**47. PRATICHE EDILIZIE:**Descrizione : **box doppio** di cui al punto **A**

Autorimessa sita in Via Casventino 47 in San Gemini, in condizioni sufficienti. E' accessibile tramite un portone in legno con sopraluca a mezzaluna provvisto di inferriata.

L'interno ha un livello di manutenzione giudicato più che sufficiente, sono presenti alcune suppellettili di proprietà ignota. Il soffitto in ottime condizioni è a volte in mattoncini.

Superficie complessiva di circa mq **56**

è posto al piano T

L'edificio è stato costruito nel ante 1942

L'unità immobiliare è identificata con il numero 47 di interno , ha un'altezza interna di circa 4.90

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro

Storico

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup potenziale coperta	56,00	1,00	56,00
		<b>56,00</b>		<b>56,00</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...,

foglio 10, particella 121, subalterno 2, categoria C/6, classe 3 consistenza 56, superficie piano T  
rendita € 104.12,

Derivante da:Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze:pubblica viabilità,altre proprietà

#### **48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **48.1 Criterio di stima:**

Si è proceduto con il metodo sintetico analitico

##### **48.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di San Gemini, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsa Immobiliare dell'Umbria

##### **48.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box doppio	56,00	39.200,00	3.920,00
			<b>39.200,00</b>	<b>3.920,00</b>

##### **48.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

##### **48.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 3.920,00**

**Lotto: 007****49. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini**

Piena proprietà per la quota di 1/10 di negozio sito in San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...,

foglio 10, particella 311, subalterno 1, categoria C/1, classe 2 consistenza 20, superficie piano T  
rendita € 253.06,

Derivante da:Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze:pubblica viabilità,altre proprietà, stessa proprietà

**B. San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini**

Piena proprietà per la quota di 1/10 di negozio sito in San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...,

foglio 10, particella 311, subalterno 2, categoria C/1, classe 2 consistenza 40, superficie piano T rendita €  
506.13,

Derivante da:Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze:pubblica viabilità,altre proprietà, stessa proprietà

**50. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Immobile con destinazione d'uso negozio sito in San Gemini, Via Roma 37 unito, di fatto, al civico Via  
Roma 39

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti. La zona è provvista  
di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

Attrazioni storiche: Centro storico di San Gemini.

**51. STATO DI POSSESSO:**Occupato da VERBENA s.a.s di Verbena Alessandro con sede in San Gemini contratto di affitto non  
opponibile alla procedura**52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****52.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***52.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

*52.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*52.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**52.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

*52.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Firenze in data 20/11/2001 ai nn. rep. 5259 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 20/11/2001 ai nn. 2085 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 300000000.**

Importo capitale: **€ 231775565.**

Con annotazione n. 1431 del 15/07/2005 scrittura privata con sottoscrizione autenticata delle firme dal Not. Maria Antonietta Cavallo di Roma in data 05/07/2004 rep. 5832, SURROGAZIONE a favore di Credito Artigiano Spa contro **...OMISSIS...** A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: GOLFO S.R.L. con sede in Genova

- Ipoteca giudiziale attiva contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Roma in data 23/03/2006 ai nn. rep. 4583 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 11/05/2006 ai nn. 1299 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 200000.**

Importo capitale: **€ 200000.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Corrieri Fabio MILANO ASSICURAZIONI S.P.A.** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Milano in data 22/09/2005 ai nn. rep. 28462 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 10/06/2006 ai nn. 1669 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 50000.**

Importo capitale: **€ 50000.**

- Ipoteca giudiziale attiva contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Pontedera in data 06/11/2001 ai nn. rep. 1072 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 07/11/2001 ai nn. 1980 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 2300000000.**

Importo capitale: **€ 1663517153.**

Con annotazione n. 1095 del 10/06/2005 scrittura privata con sottoscrizione autenticata delle firme dal Not. Maria Raffaella D'Ettore di Roma in data 18/06/2004 rep. 2315/2, SURROGAZIONE a favore di Cassa di Risparmio di Volterra Spa contro **...OMISSIS...** A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: GOLFO S.R.L. con sede in Genova

- Ipoteca giudiziale attiva contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Mantova in data 02/11/2001 ai nn. rep. 3737 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 07/11/2001 ai nn. 1984 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 1200000000.**

Importo capitale: **€ 992769743.**

Con annotazione n. 1705 del 17/09/2005 scrittura privata con sottoscrizione autenticata delle firme dal Not. Maria Antonietta Cavallo di Roma in data 30/06/2004 rep.5808/2, CESSIONE DELL'IPOTECA a favore di Banca Agricola Mantovana Spa contro **...OMISSIS...** A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: GOLFO S.R.L. con sede in Genova

*52.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **UNICREDIT BANCA SPA** contro **...OMISSIS...**pratica atto Tribunale di Terni in data 10/06/2011 ai nn. 549 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 05/07/2011 ai nn. 5596 Reg. Part.

Verbale di pignoramento immobili per la somma di € 3.902.089,42



52.2.3 Altre trascrizioni:  
Nessuna.

52.2.4 Altre limitazioni d'uso:  
Nessuna.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

#### Avvertenze ulteriori

Il lotto 007 è inserito nel centro storico del Comune di Sangemini e sottoposto integralmente a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004

### 54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... - prop. 1/2

...OMISSIS... - prop. 1/2 dal **ante ventennio** al **22/12/1974**

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... nato a Roma il 05/16/1891 - prop. 1/2

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10 dal **22/12/1974** al **26/11/1981** In forza di denuncia di successione trascritto a Conservatoria RR.II. in data 22/06/1976 ai nn. 3365 Reg. Part.

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/6

...OMISSIS... - prop. 1/6

...OMISSIS... - - prop. 1/6 dal **26/11/1981** al **17/10/2000** In forza di denuncia di successione trascritto a Conservatoria RR.II. in data 29/11/1984 ai nn. 7686 Reg. Part.

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 15/60

...OMISSIS... - prop. 15/60 dal **17/10/2000** al **21/01/2010** In forza di atto di compravendita pratica atto a rogito notaio Fabiani di Roma in data 17/10/2000 ai nn. rep. 41229 trascritto a Conservatoria RR.II. in data 30/10/2000 ai nn. 7146 Reg. Part.

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... - prop. 5/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 5/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 15/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 5/60 dal **21/01/2010** al **attuale proprietario** In forza di denuncia di successione trascritto a Conservatoria RR.II. in data 09/03/2011 ai nn. 1940 Reg. Part

### 55. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione : **negozio** di cui al punto **A**

Negoziò con ingresso su via Roma, in condizioni giudicate sufficienti, ancorchè occupato dall'attività commerciale.

Superficie complessiva di circa mq **20**

è posto al piano T

L'edificio è stato costruito nel ante 1942

L'unità immobiliare è identificata con il numero 37 di interno , ha un'altezza interna di circa 3.15

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria riportata al NCEU non individua l'apertura che collega il sub 1 al sub 2, che di fatto costituiscono una unica unità immobiliare.

Regolarizzabili mediante:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negoziò	sup potenziale coperta	20,00	1,00	20,00
		<b>20,00</b>		<b>20,00</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...,

foglio 10, particella 311, subalterno 1, categoria C/1, classe 2 consistenza 20, superficie piano T

rendita € 253.06,

Derivante da:Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze:pubblica viabilità,altre proprietà, stessa proprietà

Descrizione : **negoziò** di cui al punto **B**

Negoziò con ingresso su via Roma, in condizioni giudicate sufficienti, ancorchè occupato dall'attività commerciale.

Superficie complessiva di circa mq **46**

è posto al piano T

L'edificio è stato costruito nel ante 1942

L'unità immobiliare è identificata con il numero 39 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.73  
E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozio	sup potenziale coperta	46,00	1,00	46,00
		<b>46,00</b>		<b>46,00</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...,

foglio 10, particella 311, subalterno 2, categoria C/1, classe 2 consistenza 40, superficie piano T  
rendita € 506.13,

Derivante da:Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze:pubblica viabilità,altre proprietà, stessa proprietà

**56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****56.1 Criterio di stima:**

Si è proceduto con il metodo sintetico analitico

**56.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di San Gemini, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsa Immobiliare dell'Umbria

**56.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	20,00	28.000,00	2.800,00
B	negozio	46,00	64.400,00	6.440,00
			<b>92.400,00</b>	<b>9.240,00</b>

**56.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **9.240,00**

**Lotto: 008****57. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini**

Piena proprietà per la quota di 1/10 di negozio sito in San Gemini (Terni) Località/frazione San Gemini .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

foglio 10, particella 306, subalterno 1, categoria C/1, classe 3 consistenza 39, superficie piano T rendita € 574.04,

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: pubblica viabilità, altre proprietà

**58. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Immobile con destinazione d'uso negozio sito in San Gemini, Via Roma 33

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

Attrazioni storiche: Centro storico di San Gemini.

**59. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da DOMINICI ANTONIETTA, nata a Todi il 17/04/1946 con contratto di affitto del tipo 6/6 per l'importo di 0 stipulato in data 30-09-2004 con scadenza il 30-09-2016 registrato a Terni in data 19-10-2004 ai nn 101197

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento****60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****60.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***60.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*60.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**60.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*60.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**60.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***60.2.1 Iscrizioni:*- Ipoteca giudiziale attiva contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Firenze in data 20/11/2001 ai nn. rep. 5259 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 20/11/2001 ai nn. 2085 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 30000000.**

Importo capitale: **€ 231775565.**

Con annotazione n. 1431 del 15/07/2005 scrittura privata con sottoscrizione autenticata delle firme dal Not. Maria Antonietta Cavallo di Roma in data 05/07/2004 rep. 5832, SURROGAZIONE a favore di Credito Artigiano Spa contro ...OMISSIS... A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: GOLFO S.R.L. con sede in Genova

- Ipoteca giudiziale attiva contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Roma in data 23/03/2006 ai nn. rep. 4583 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 11/05/2006 ai nn. 1299 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 200000.**

Importo capitale: **€ 200000.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Corrieri Fabio MILANO ASSICURAZIONI S.P.A.** contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Milano in data 22/09/2005 ai nn. rep. 28462 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 10/06/2006 ai nn. 1669 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 50000.**

Importo capitale: **€ 50000.**

- Ipoteca giudiziale attiva contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Pontedera in data 06/11/2001 ai nn. rep. 1072 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 07/11/2001 ai nn. 1980 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 2300000000.**

Importo capitale: **€ 1663517153.**

Con annotazione n. 1095 del 10/06/2005 scrittura privata con sottoscrizione autenticata delle firme dal Not. Maria Raffaella D'Ettorre di Roma in data 18/06/2004 rep. 2315/2, SURROGAZIONE a favore di Cassa di Risparmio di Volterra Spa contro ...OMISSIS... A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: GOLFO S.R.L. con sede in Genova

- Ipoteca giudiziale attiva contro **...OMISSIS...**pratica atto del Tribunale di Mantova in data 02/11/2001 ai nn. rep. 3737 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 07/11/2001 ai nn. 1984 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 1200000000.**

Importo capitale: **€ 992769743.**

Con annotazione n. 1705 del 17/09/2005 scrittura privata con sottoscrizione autenticata delle firme dal Not. Maria Antonietta Cavallo di Roma in data 30/06/2004 rep.5808/2, CESSIONE DELL'IPOTECA a favore di Banca Agricola Mantovana Spa contro ...OMISSIS... A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: GOLFO S.R.L. con sede in Genova

#### 60.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **UNICREDIT BANCA SPA** contro **...OMISSIS...**pratica atto Tribunale di Terni in data 10/06/2011 ai nn. 549 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. in data 05/07/2011 ai nn. 5596 Reg. Part.

Verbale di pignoramento immobili per la somma di € 3.902.089,42

#### 60.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 60.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

#### Avvertenze ulteriori

Il lotto 008 è inserito nel centro storico del Comune di Sangemini e sottoposto integralmente a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004

### 62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... - prop. 1/2

...OMISSIS... - prop. 1/2 dal **ante ventennio** al **22/12/1974**

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... nato a Roma il 05/16/1891 - prop. 1/2

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10 dal **22/12/1974** al **26/11/1981** In forza di denuncia di successione trascritto a Conservatoria RR.II. in data 22/06/1976 ai nn. 3365 Reg. Part.

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/6

...OMISSIS... - prop. 1/6

...OMISSIS... - - prop. 1/6 dal **26/11/1981** al **17/10/2000** In forza di denuncia di successione trascritto a Conservatoria RR.II. in data 29/11/1984 ai nn. 7686 Reg. Part.

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 1/10

...OMISSIS... - prop. 15/60

...OMISSIS... - prop. 15/60 dal **17/10/2000** al **21/01/2010** In forza di atto di compravendita pratica atto a rogito notaio Fabiani di Roma in data 17/10/2000 ai nn. rep. 41229 trascritto a Conservatoria RR.II. in data 30/10/2000 ai nn. 7146 Reg. Part.

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... - prop. 5/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 5/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 15/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 6/60

...OMISSIS... - prop. 5/60 dal **21/01/2010** al **attuale proprietario** In forza di denuncia di successione trascritto a Conservatoria RR.II. in data 09/03/2011 ai nn. 1940 Reg. Part

### 63. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione : **negozio** di cui al punto **A**

Negozio con ingresso su via Roma, in condizioni giudicate sufficienti, ancorchè occupato dall'attività commerciale.

Superficie complessiva di circa mq **41**

è posto al piano T

L'edificio è stato costruito nel ante 1942

L'unità immobiliare è identificata con il numero 37 di interno , ha un'altezza interna di circa 3.15

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale vigente:

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 16 del 08/08/2003 è identificato nella zona Centro Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozio	sup potenziale coperta	41,00	1,00	41,00
		<b>41,00</b>		<b>41,00</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...,

foglio 10, particella 306, subalterno 1, categoria C/1, classe 3 consistenza 39, superficie piano T  
rendita € 574.04,

Derivante da:Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze:pubblica viabilità,altre proprietà

**64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**64.1 Criterio di stima:**

Si è proceduto con il metodo sintetico analitico

**64.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di San Gemini, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsa Immobiliare dell'Umbria

**64.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	41,00	57.400,00	5.740,00
			<b>57.400,00</b>	<b>5.740,00</b>

**64.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 5.740,00**

**Allegati**



**Allegati**

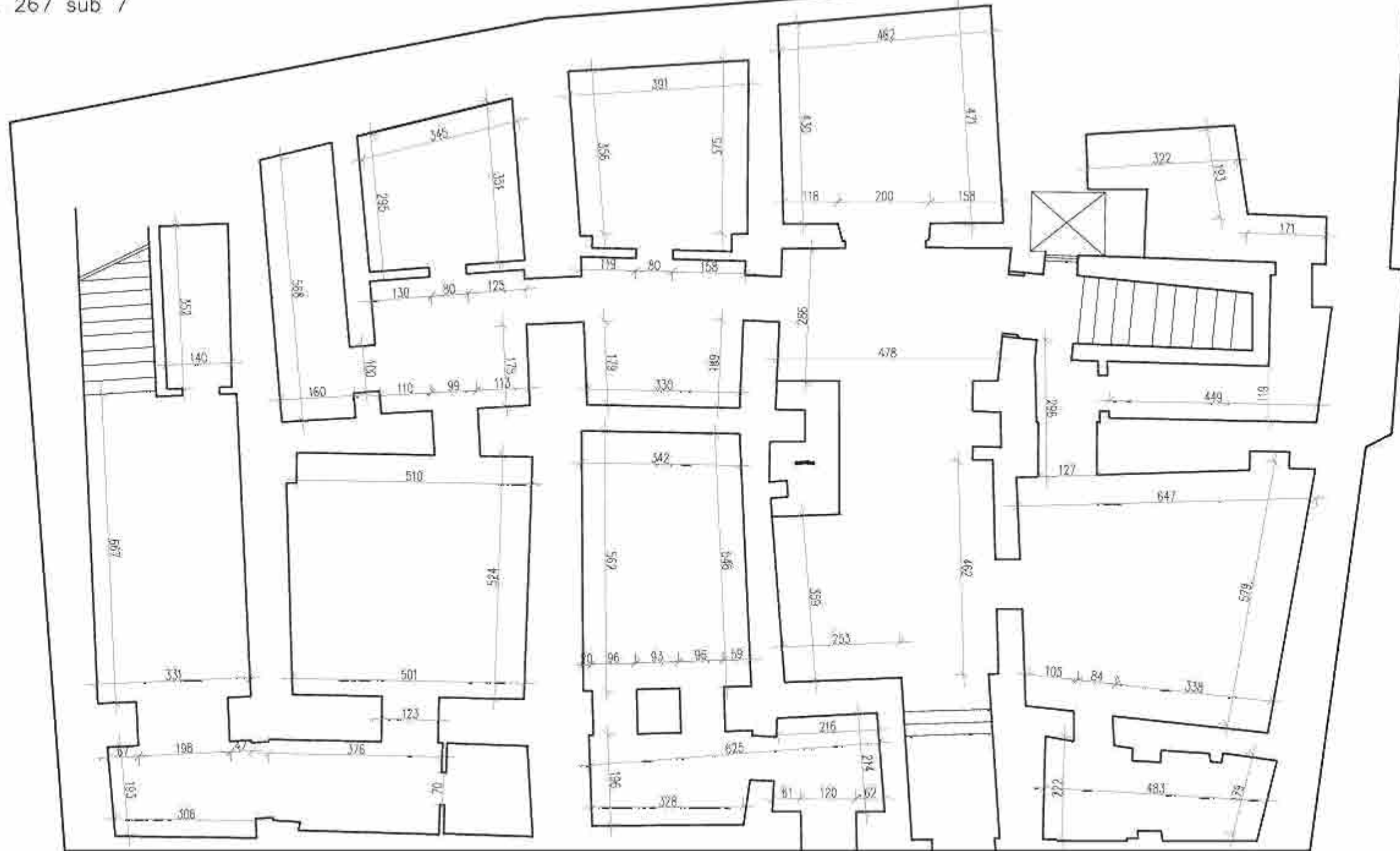
Planimetrie stato di fatto;  
Documentazione fotografica;  
Estratto di mappa catastale;  
Certificato di destinazione urbanistica;  
Vincolo Palazzo Vecchio

L'Esperto alla stima  
**Bruno Spina**




## ALLEGATO A – PLANIMETRIE STATO DI FATTO

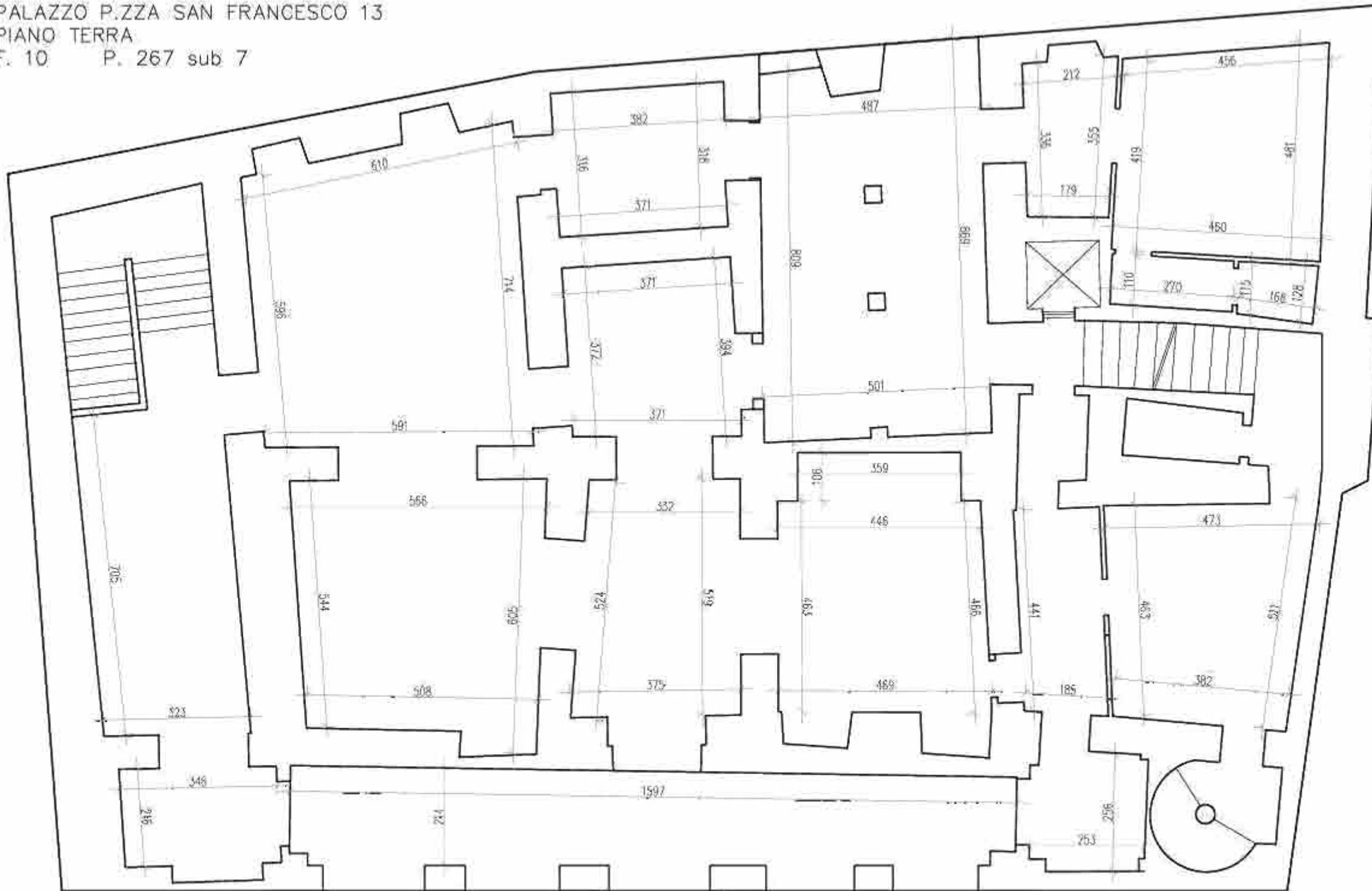
PALAZZO P.ZZA SAN FRANCESCO 13.  
 PIANO INTERRATO  
 F. 10 P. 267 sub 7



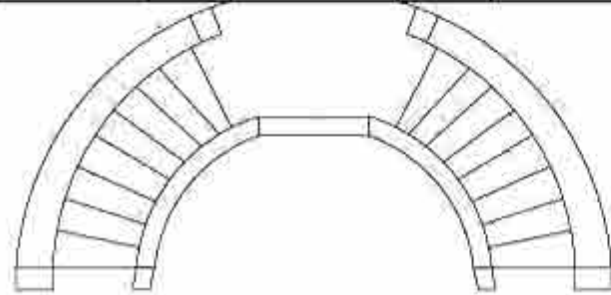
scala 1:100


 Dott. Ing. Bruno Spina <small>Via Salaria 32 - 00100 Roma (RM)          telefono 06/474111 e-mail: b.spina@spina.it</small>				<b>TRIBUNALE DI TERNI</b> E.I. R.G. 120/2011 G.E. Dott.ssa Paola Vella	
				OGGETTO: <b>LOTTO N. 1          TAV. 1</b>	
SCALA 1:100	REVISIONE: 0 - B-S	DATA: 25/07/2012	FILE: Tribunale di Terni (2012011)004	ELABORATO: <b>Planimetrie</b>	

PALAZZO P.ZZA SAN FRANCESCO 13.  
 PIANO TERRA  
 F. 10 P. 267 sub 7

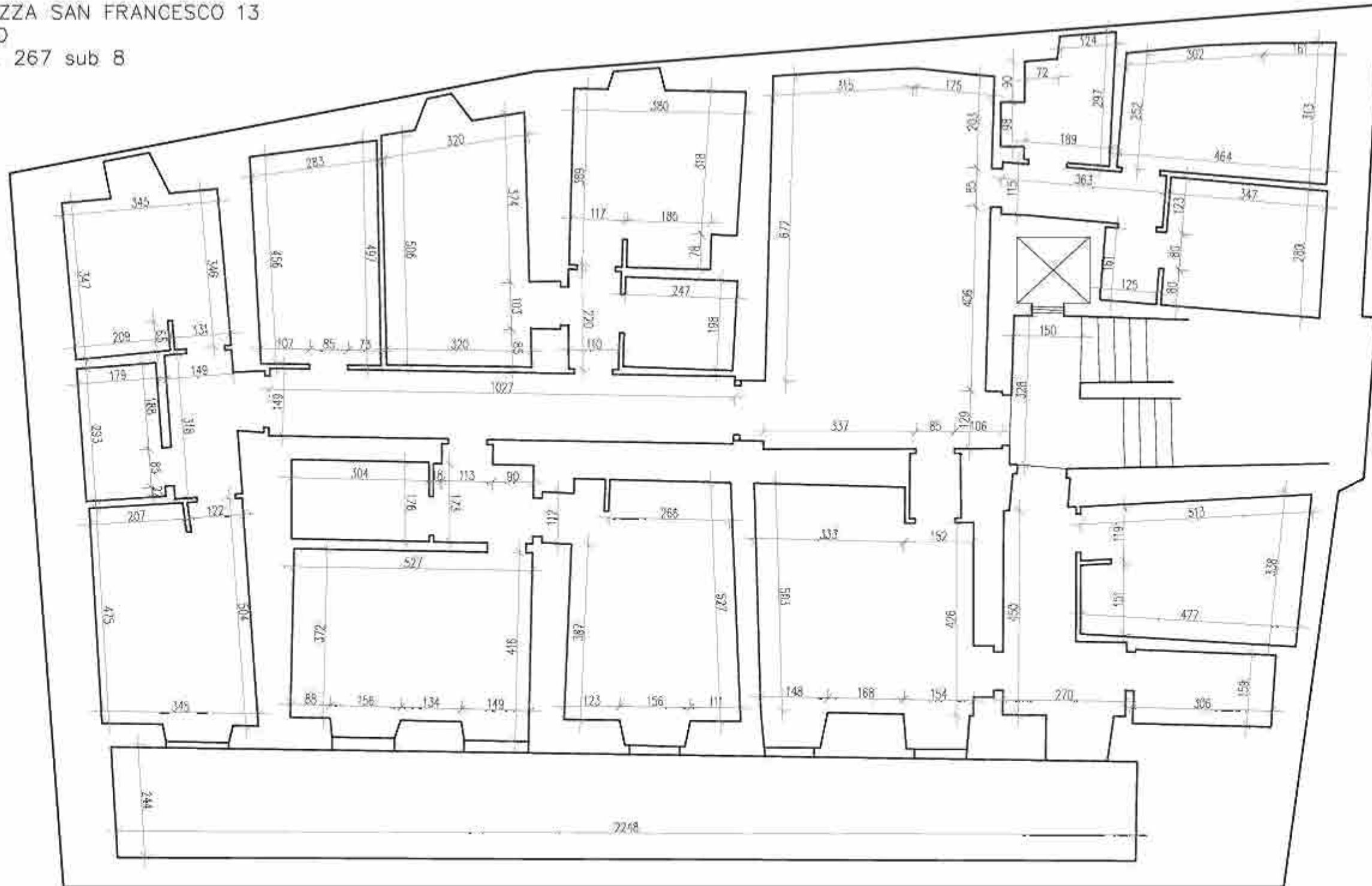


scala 1:100



 <p>Dott. Ing. Bruno Spina                  Via Salaria 32 - 00100 Roma (RM)                  telefono 06 4274111 email: b.spina@spina.it</p>				TRIBUNALE DI TERNI E.I. R.G. 120/2011 G.E. Dott.ssa Paola Vella	
				OGGETTO: LOTTO N. 1 TAV. 2	
SCALA 1:100	REVISIONE: 0 - B.S.	DATA: 25/07/2012	FILE: Tribunale di Terni (2012011).dwg	ELABORATO: Planimetrie	

PALAZZO P.ZZA SAN FRANCESCO 13.  
 PIANO PRIMO  
 F. 10 P. 267 sub 8



scala 1:100



Dott. Ing. Bruno Spina  
 Via Salaria 32 - 00100 Roma (RM)  
 mobile: 333 8274111 email: b.spina@spina.it

SCALA	REVISIONE:	DATA:	FILE:
1:100	0 - B-S	25/07/2012	Tribunale di Terni (2012011).dwg

TRIBUNALE DI TERNI

E.I. R.G. 120/2011  
 G.E. Dott.ssa Paola Vella

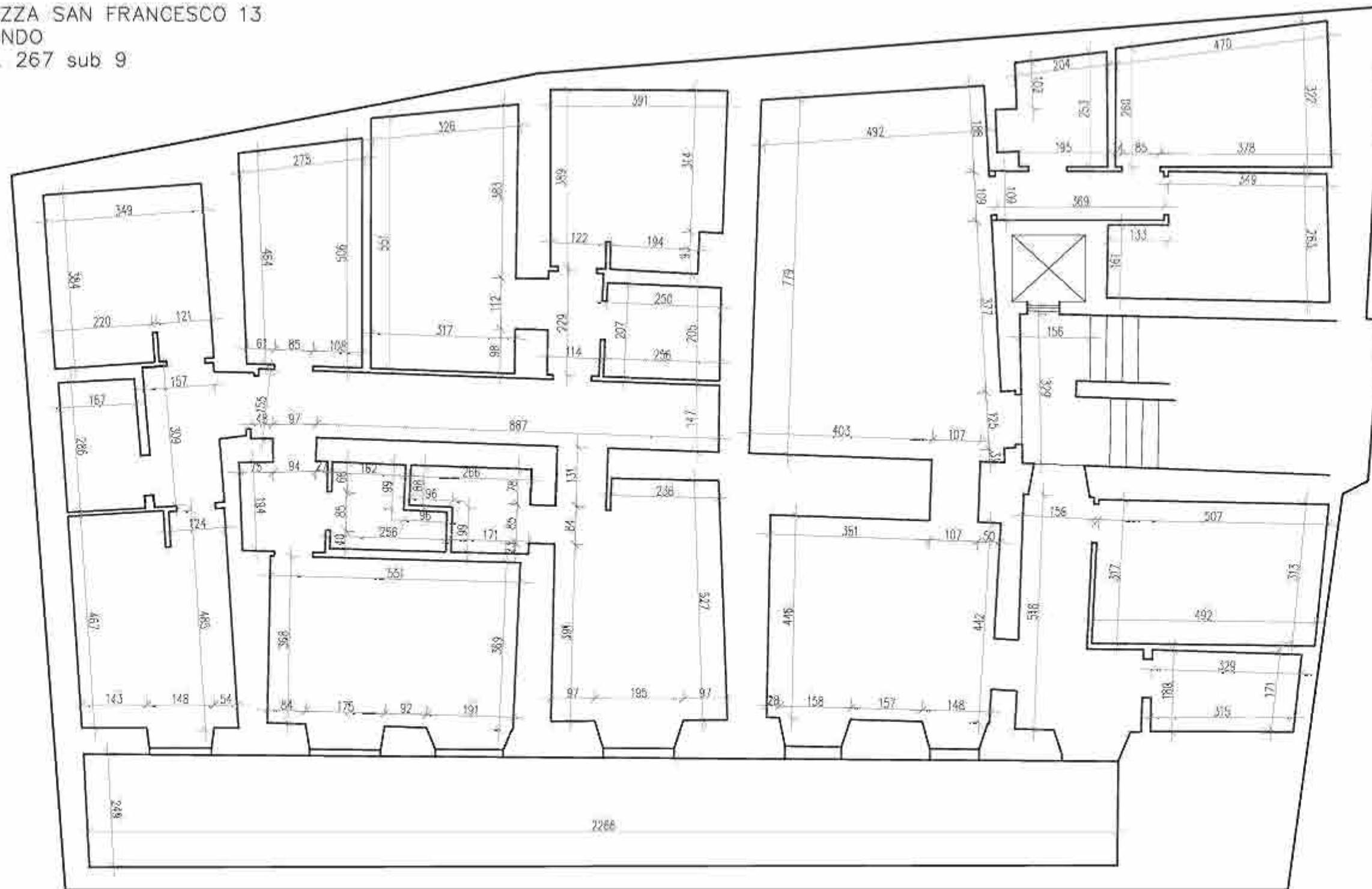
OGGETTO:

LOTTO N. 1  
 TAV. 3

LABORATO:

Planimetrie

PALAZZO P.ZZA SAN FRANCESCO 13.  
 PIANO SECONDO  
 F. 10 P. 267 sub 9



scala 1:100



Dott. Ing. Bruno Spina  
 Via Salaria 32 - 00100 Roma (RM)  
 telefono 06 4741111 email: b.spina@spina.it

SCALA	REVISIONE:	DATA:	FILE:
1:100	0 - B.S.	25/07/2012	Tribunale di Terni (2012011).dwg

TRIBUNALE DI TERNI

E.I. R.G. 120/2011  
 G.E. Dott.ssa Paola Vella

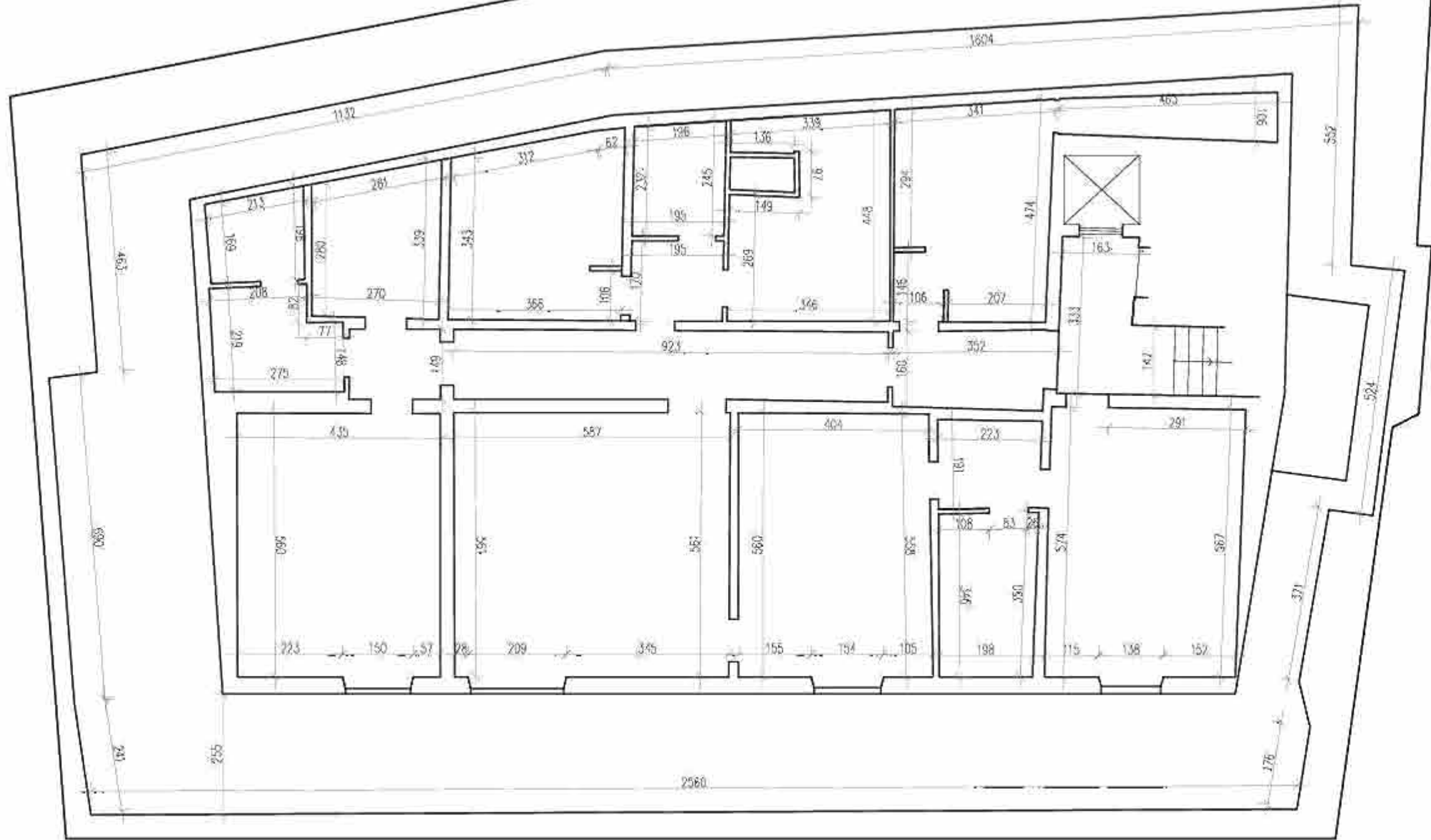
OGGETTO:

LOTTO N. 1  
 TAV. 4


LABORATO:

Planimetrie

PALAZZO P.ZZA SAN FRANCESCO 13.  
 PIANO TERZO  
 F. 10 P. 267 sub 10

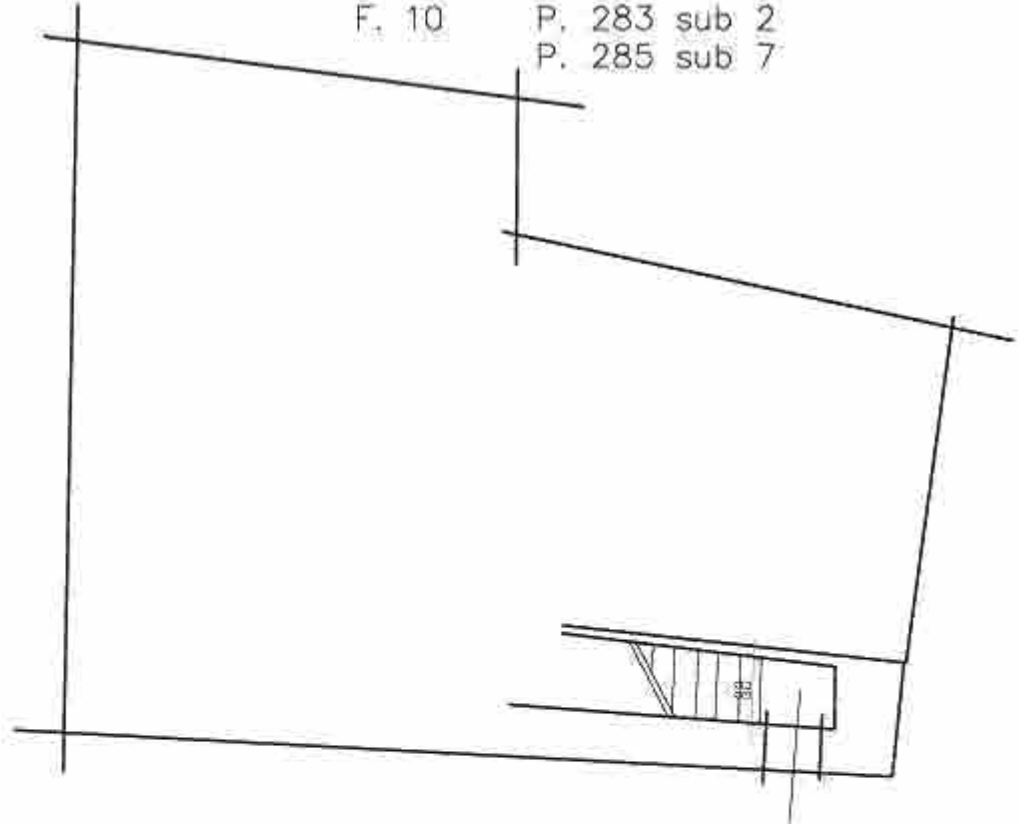


scala 1:100

 Dott. Ing. Bruno Spina Via Salaria 32 - 00100 Roma (RM) telefono 06/4781111 e-mail: b.spina@spina.it				<b>TRIBUNALE DI TERNI</b> E.I. R.G. 120/2011 G.E. Dott.ssa Paola Vella	
				OGGETTO: <b>LOTTO N. 1          TAV. 5</b>	
SCALA: 1:100	REVISIONE: 0 - B.S.	DATA: 25/07/2012	FILE: Tribunale di Terni (2012011)Reg	ELABORATO: <b>Planimetrie</b>	

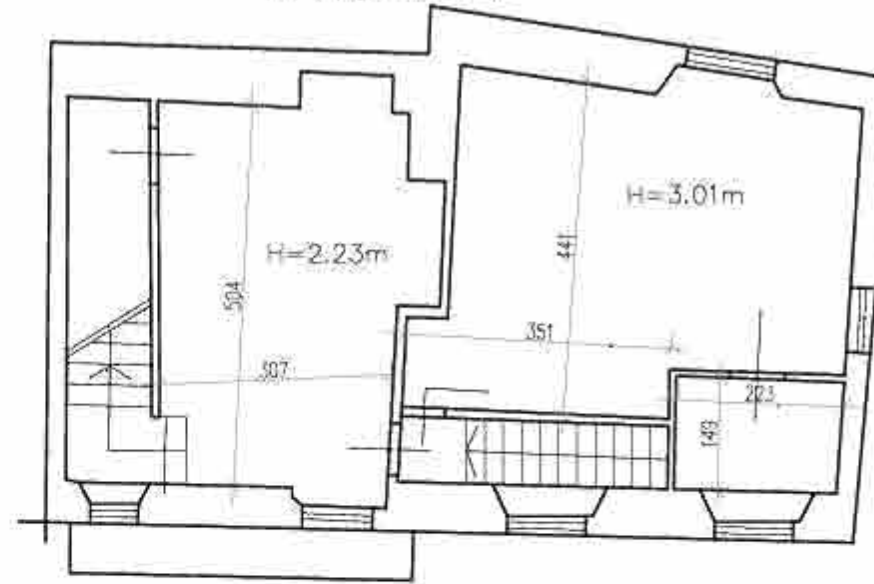
ABITAZIONE DEL CUSTODE  
PIANO TERRA

F. 10 P. 283 sub 2  
P. 285 sub 7



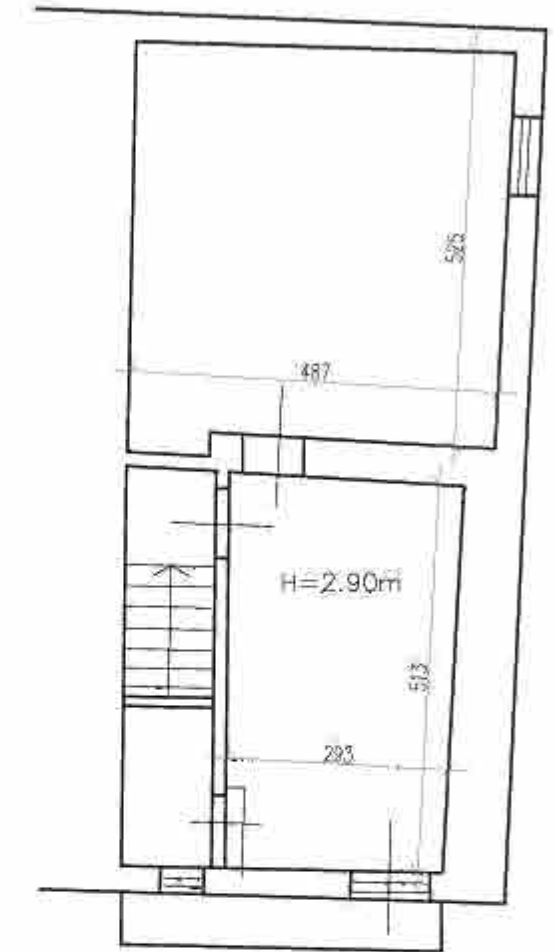
ABITAZIONE DEL CUSTODE  
PIANO PRIMO

F. 10 P. 283 sub 2  
P. 285 sub 7



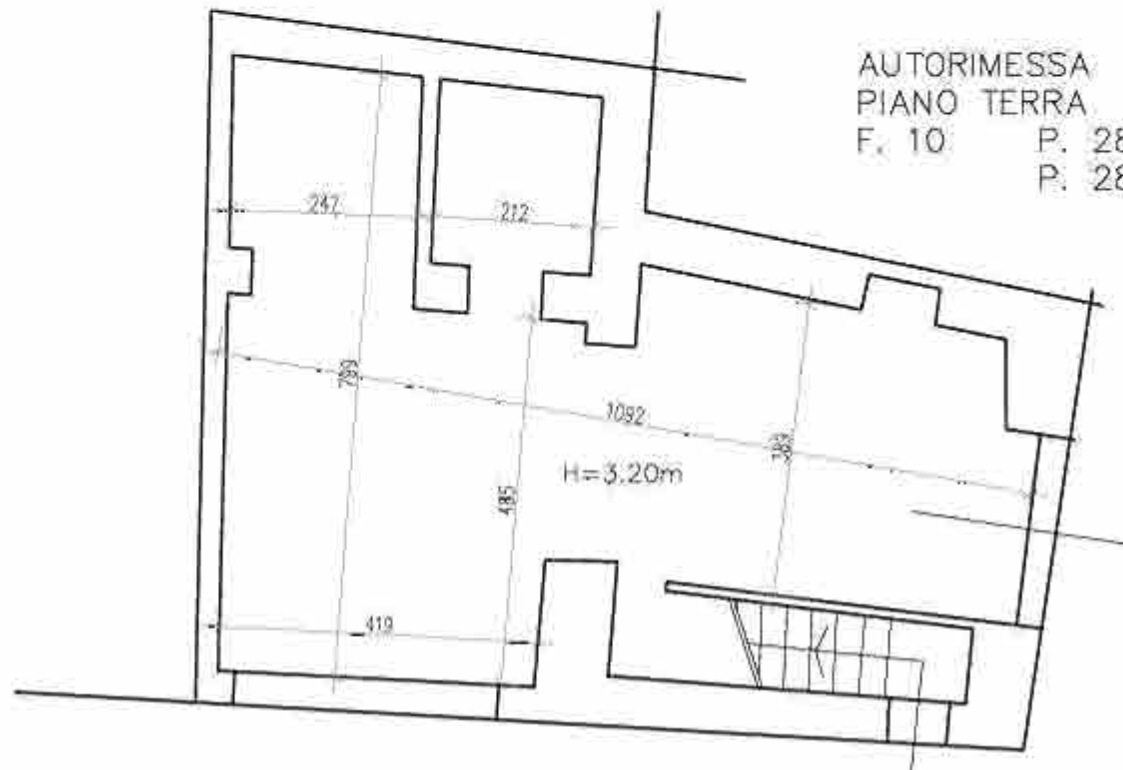
ABITAZIONE DEL CUSTODE  
PIANO SECONDO


F. 10 P. 283 sub 2  
P. 285 sub 7



AUTORIMESSA  
PIANO TERRA

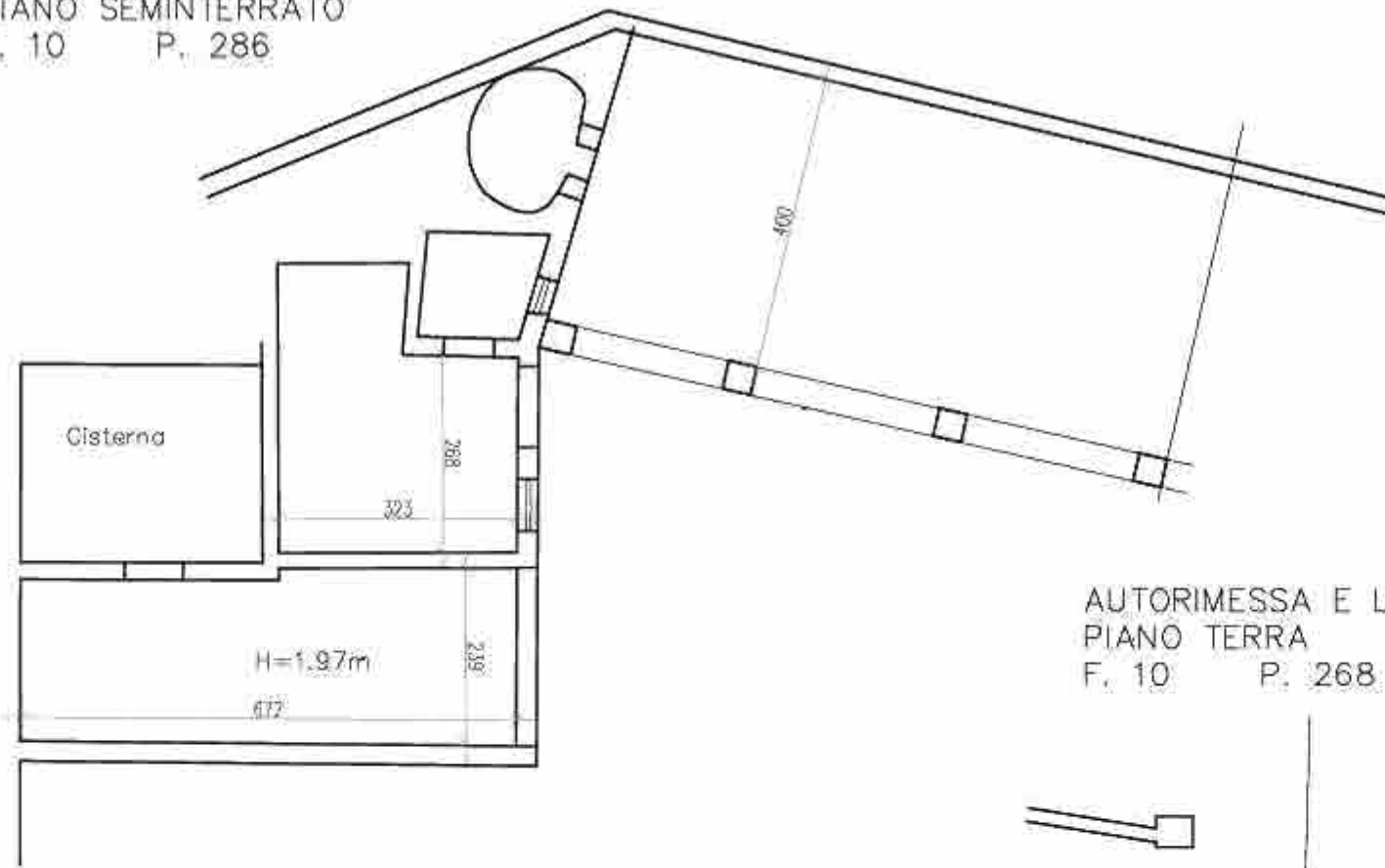
F. 10 P. 283 sub 1  
P. 285 sub 8



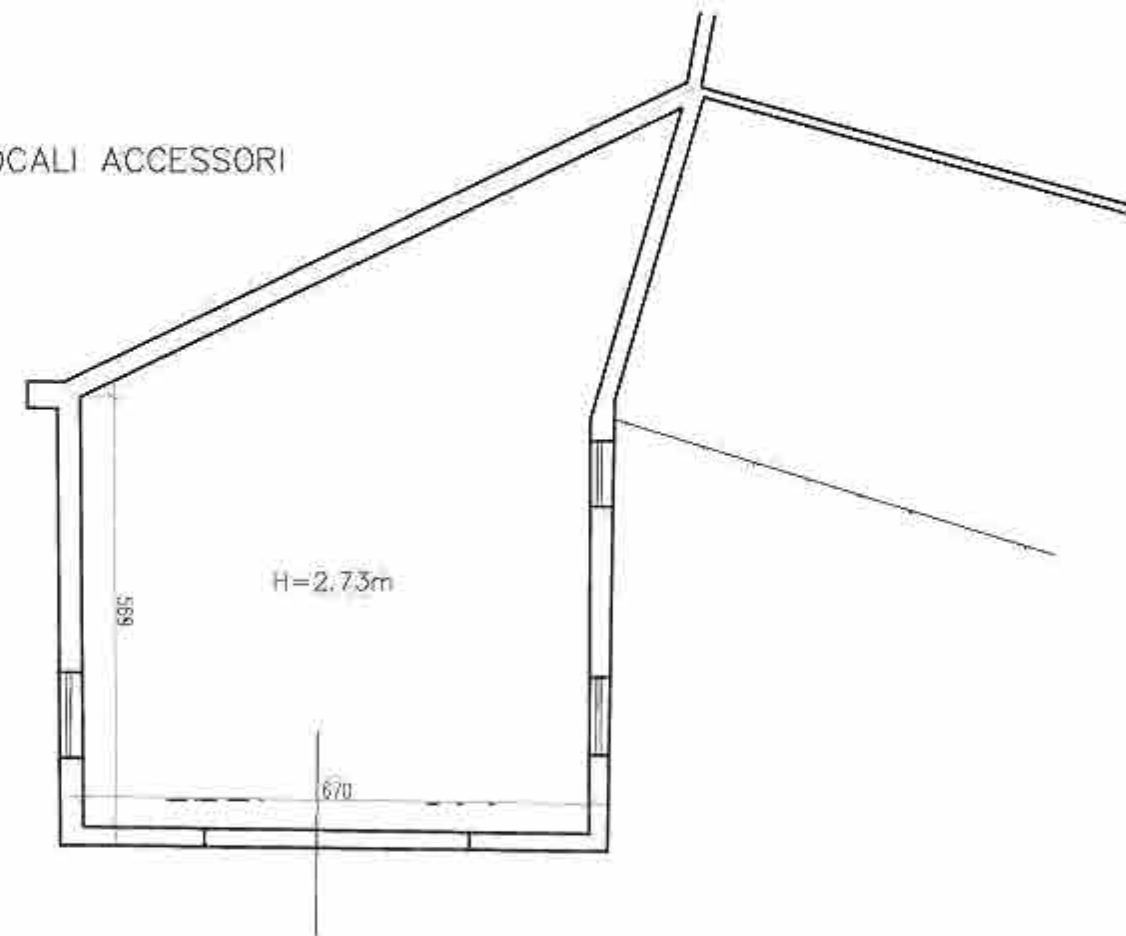
 Dott. Ing. Bruno Spina Via Salaria 32 - 00100 Roma (RM) numero verde 800 20 20 20				TRIBUNALE DI TERNI	
				E.I. R.G. 120/2011 G.E. Dott.ssa Paola Vella	
SCALA: 1:100				OGGETTO: LOTTO N. 1 TAV. 6	
REVISIONE: 0 - B.S.				ELABORATO: Planimetrie	
DATA: 25/07/2012				FILE: Tribunale di Terni (2012011) (log)	




AUTORIMESSA E LOCALI ACCESSORI  
 PIANO SEMINTERRATO  
 F. 10 P. 286

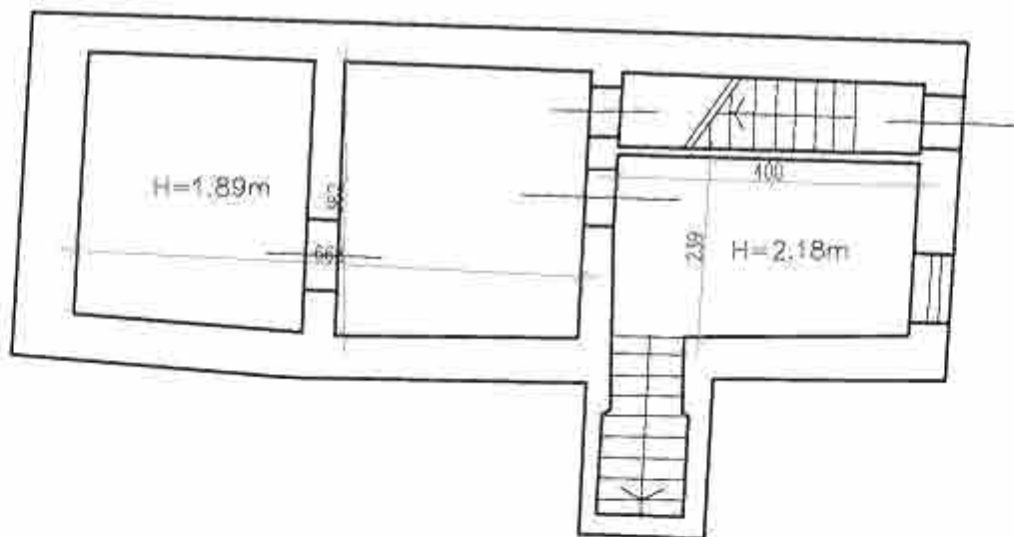


AUTORIMESSA E LOCALI ACCESSORI  
 PIANO TERRA  
 F. 10 P. 268

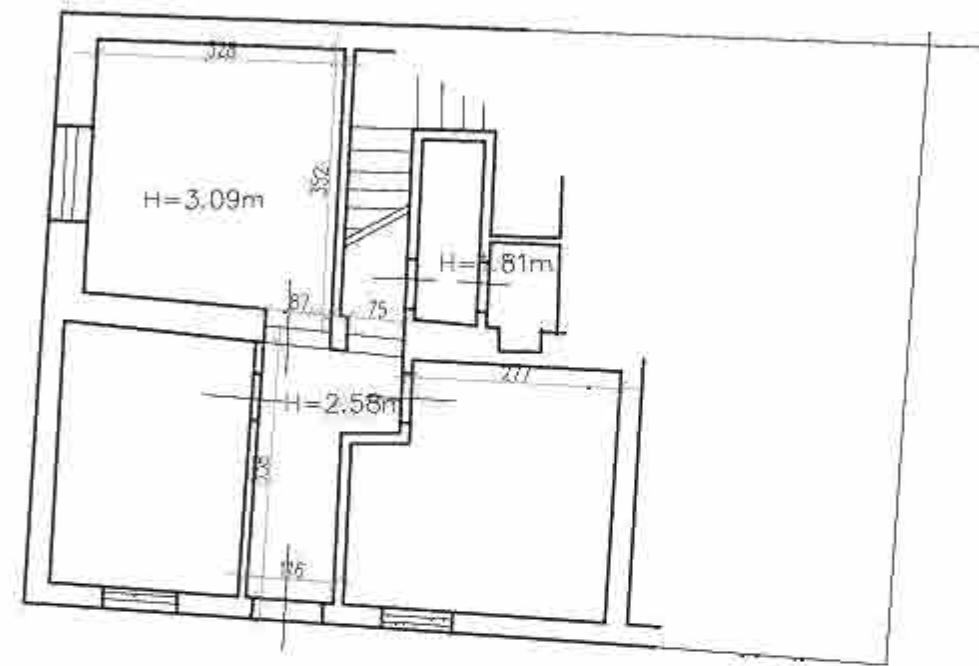


 Dott. Ing. Bruno Spina <small>Via Salaria 32 - 00100 Roma (RM)          telefono: 06/7074911 e-mail: b.spina@spina.it</small>				TRIBUNALE DI TERNI	
				E.I. R.G. 120/2011 G.E. Dott.ssa Paola Vella	
SCALA: 1:100				OGGETTO: LOTTO 1 TAV. 7	
REVISIONE: 0 - B.S.				ELABORATO: Planimetrie	
DATA: 25/07/2012					
FILE: Tribunale di Terni (00 2011) - Reg.					

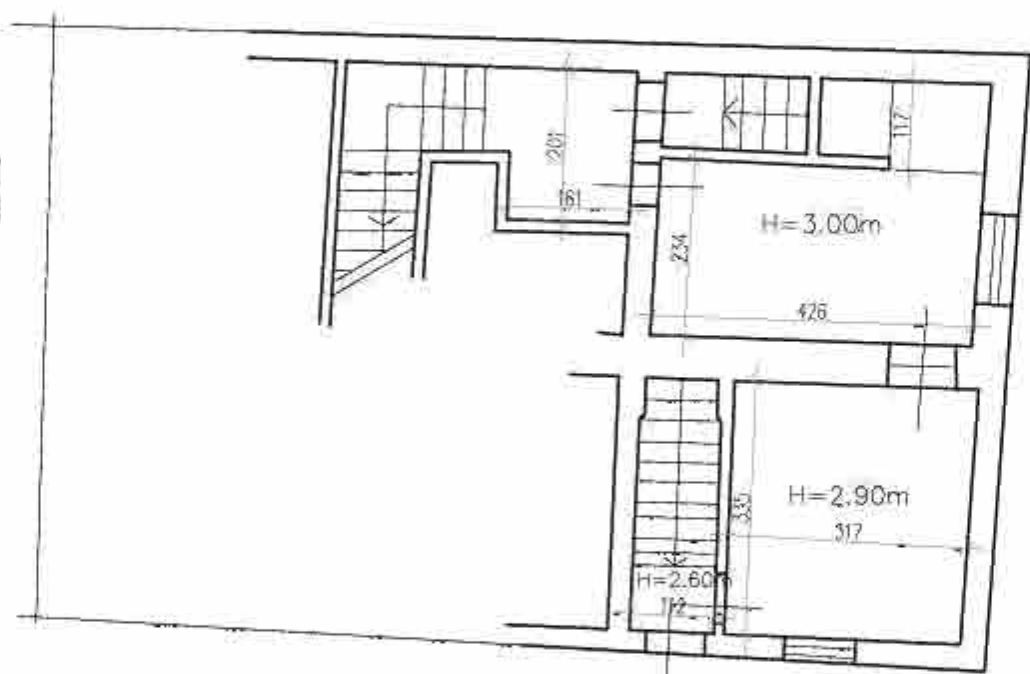
PIANO SEMINTERRATO  
 F. 10. P. 299 sub 1  
 P. 300 sub 1



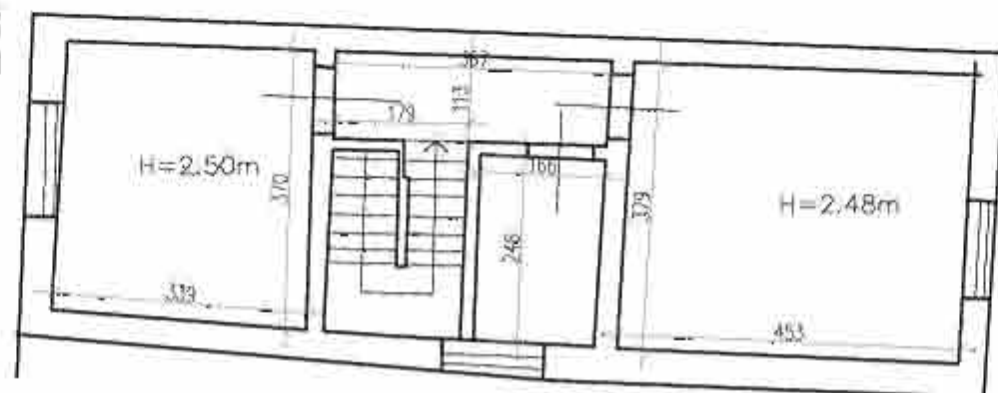
PIANO TERRA  
 F. 10. P. 299 sub 2  
 P. 300 sub 2




PIANO TERRA  
 F. 10. P. 299 sub 1  
 P. 300 sub 1

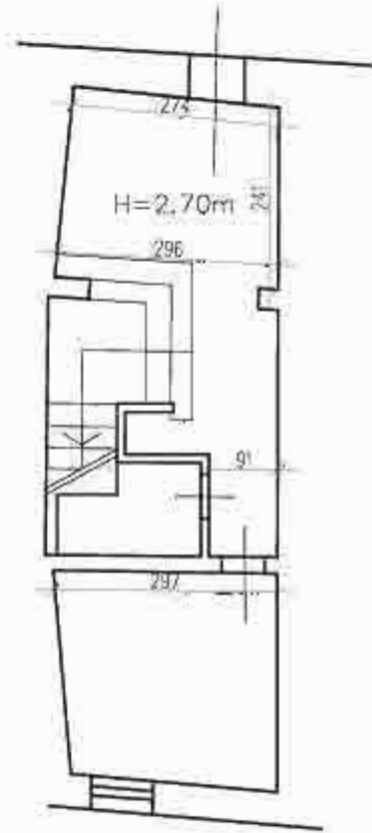


PIANO PRIMO  
 F. 10. P. 299 sub 1  
 P. 300 sub 1

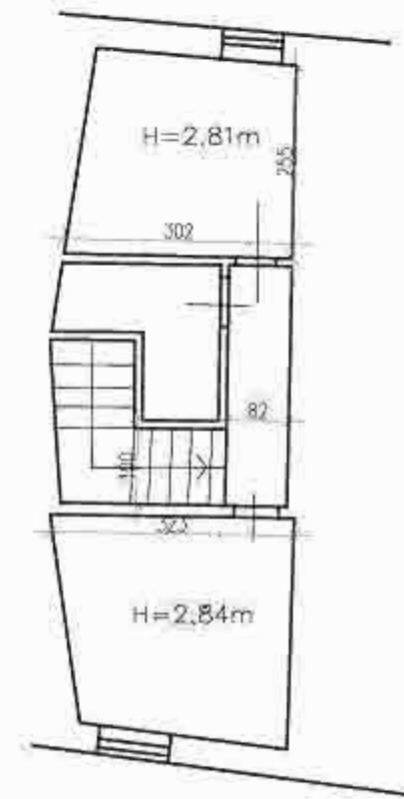


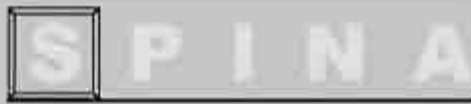
				TRIBUNALE DI TERNI	
				E.I. R.G. 120/2011 G.E. Dott.ssa Paola Vella	
Dott. Ing. Bruno Spina <small>Via Salaria 32 - 00100 Roma (RM)          mobile: 333 827411 e-mail: b.spina@spina.it</small>				OGGETTO:  <b>LOTTO N. 2</b>	
SCALA 1:100	REVISIONE: 0 - BS	DATA: 25/07/2012	FILE: Tribunale di Terni (2012011)004	ELABORATO: <b>Planimetrie</b>	

PIANO TERRA  
F. 10 P. 280

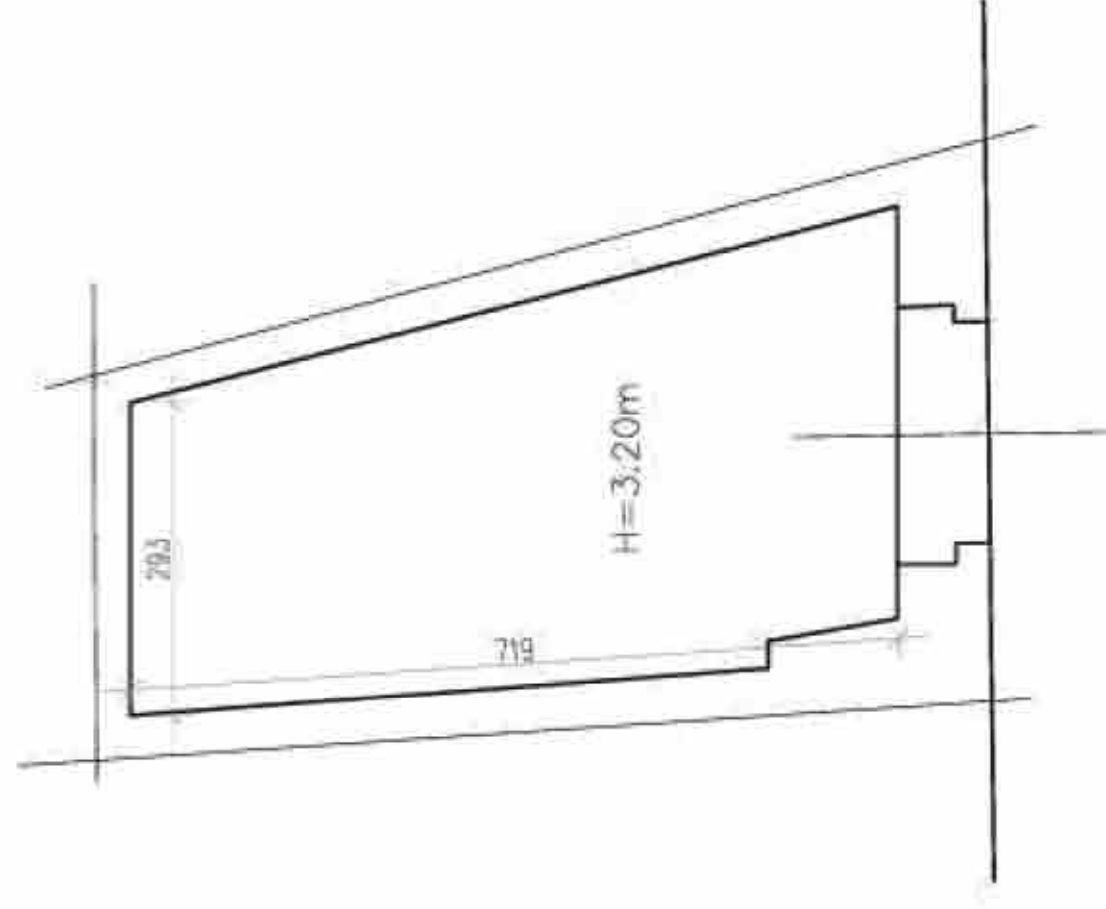


PIANO PRIMO  
F. 10 P. 280



				TRIBUNALE DI TERNI	
				E.I. R.G. 120/2011 G.E. Dott.ssa Paola Vella	
Dott. Ing. Bruno Spina Via Salaria, 32 - 00100 Roma (RM) telefono: 06/474981 - email: b.spina@spina.it				OGGETTO:  LOTTO N. 3	
SCALA 1:100	REVISIONE: 0 - 8-8	DATA: 25/07/2012	FILE: Tribunale di Terni (20/2011) Reg.	ELABORATO: Planimetrie	

PIANO TERRA  
F. 10. P. 120. sub. 1



Dott. Ing. Bruno Spina  
Via Galvani 20 - 00100 Terni (TR)  
Telefono - 320.7037765 email: [brunospina@tin.it](mailto:brunospina@tin.it)

SCALA

1:100

REVISIONE:

0 - BS

DATA

25/07/2012

FILE:

11\Progetto di Terni -  
020-2011.dwg

TRIBUNALE DI TERNI

E.I. R.G. 120/2011  
G.E. Dott.ssa Paola Vella

OGGETTO:

LOTTO N. 4

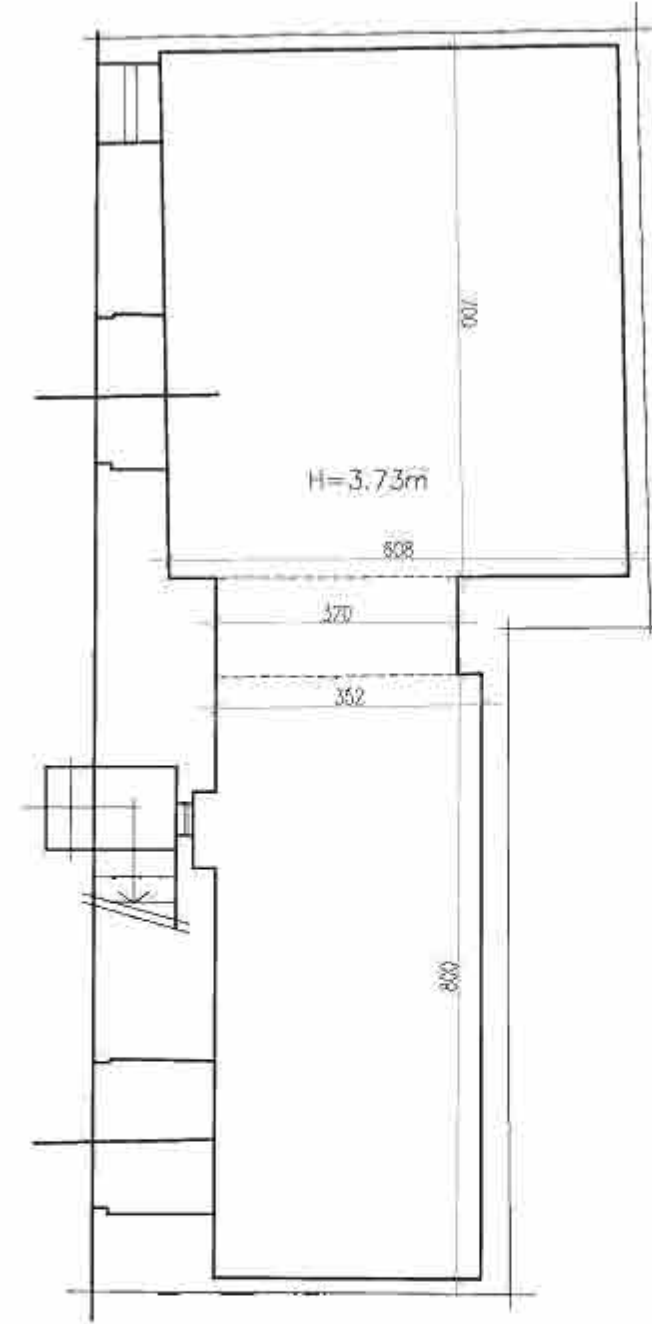
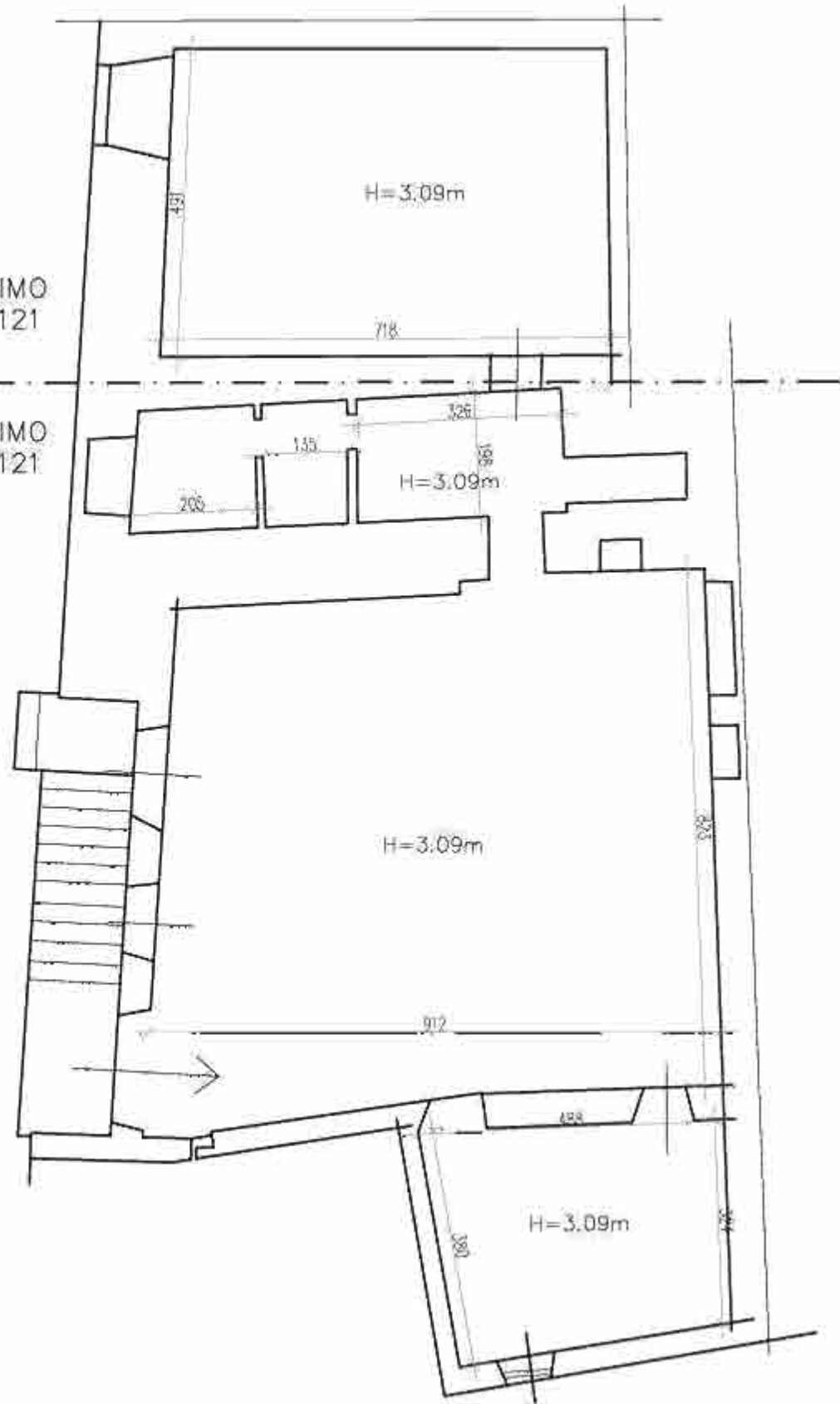
ELABORATO:


Planimetrie

PIANO TERRA  
F. 10 P. 121 sub. 3

PIANO PRIMO  
F. 10 P. 121  
sub. 3

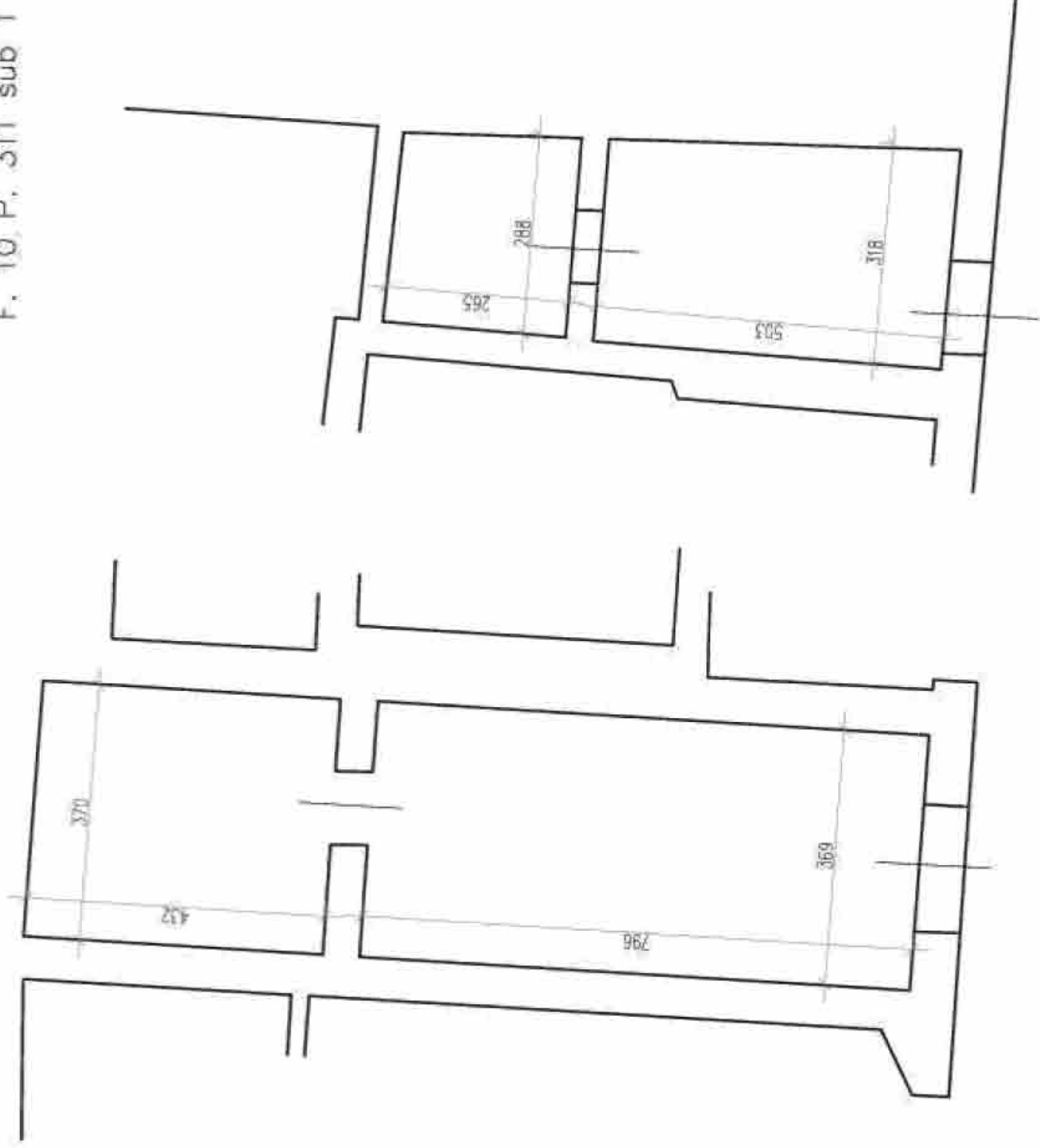
PIANO PRIMO  
F. 10 P. 121  
sub. 4



				TRIBUNALE DI TERNI	
				E.I. R.G. 120/2011 G.E. Dott.ssa Paola Vella	
Dott. Ing. Bruno Spina Via Salaria 32 - 00100 Roma (RM) telefono: 06/4781111 fax: 06/4781112				OGGETTO:  LOTTO N. 5	
SCALA 1:100	REVISIONE: 0 - BS	DATA: 25/07/2012	FILE: Tribunale di Terni (2012011)004	ELABORATO: Planimetrie	



PIANO TERRA  
F. 10 P. 311 sub 1



PIANO TERRA  
F. 10 P. 311 sub 2



Dott. Ing. Bruno Spina  
Via Garibaldi 20 - 00100 Terni (TR)  
Telefono - 320.7037765 email [brunospina@tin.it](mailto:brunospina@tin.it)

SCALA	REVISIONE:	DATA	FILE:
1:100	0 - BS	25/07/2012	11\Progetto di Terni - 025-2011.dwg

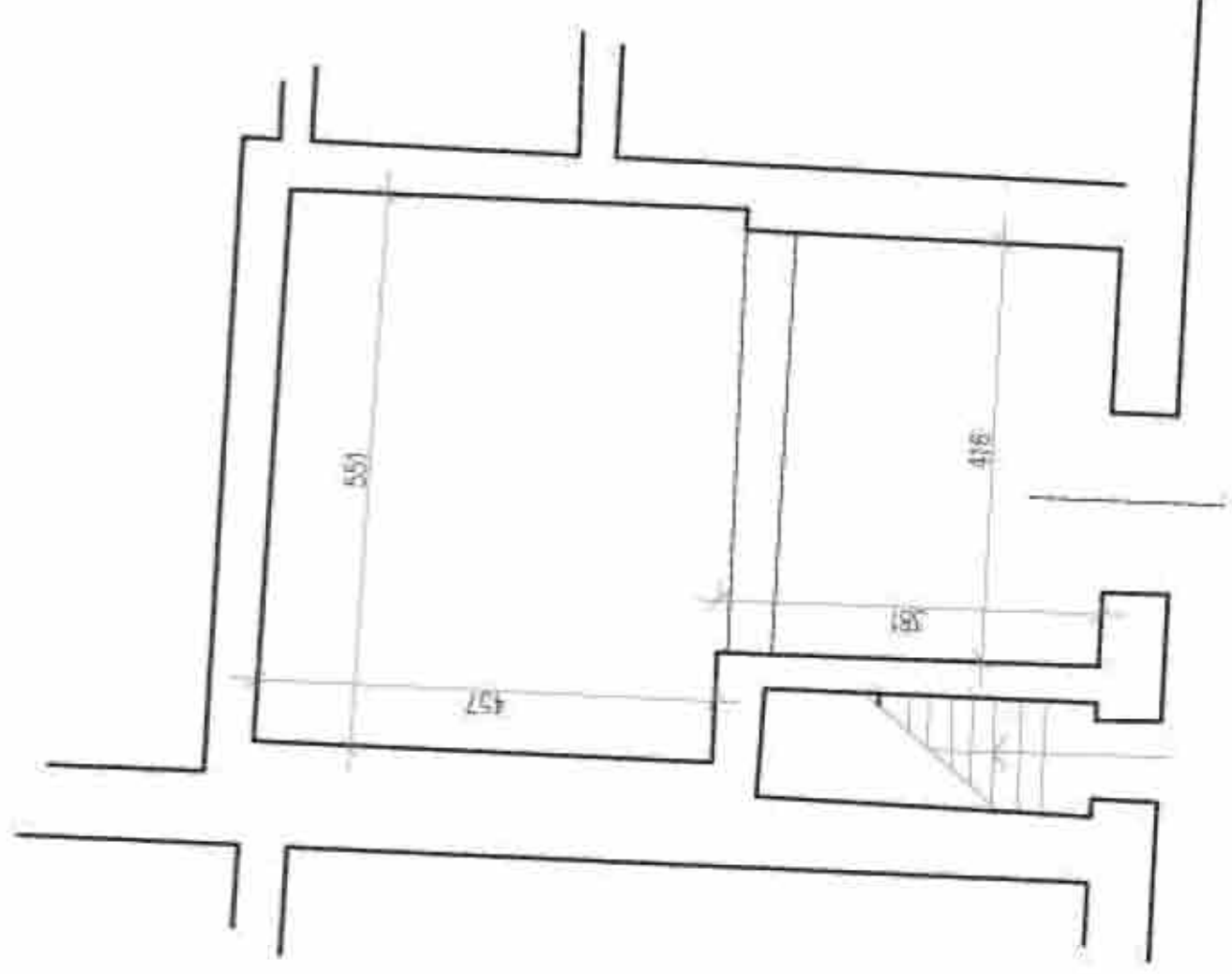
TRIBUNALE DI TERNI

E.I. R.G. 120/2011  
G.E. Dott.ssa Paola Vella

OGGETTO:

LOTTO N. 7

ELABORATO:  
Planimetrie



PIANO TERRA  
F. 10 P. 306



Dott. Ing. Bruno Spina  
Via Garibaldi 20 - 00100 Terni (TR)  
Telefono - 320.7027765 email: [brunospina@tin.it](mailto:brunospina@tin.it)

SCALA	REVISIONE:	DATA	FILE:
1:100	0 - BS	25/07/2012	Inflessione di Terni - 025-2011.dwg

TRIBUNALE DI TERNI

E.I. R.G. 120/2011  
G.E. Dott.ssa Paola Vella

OGGETTO:

LOTTO N. 8

ELABORATO:  
Planimetrie



## ALLEGATO B – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## ALLEGATO B – LOTTO N. 1







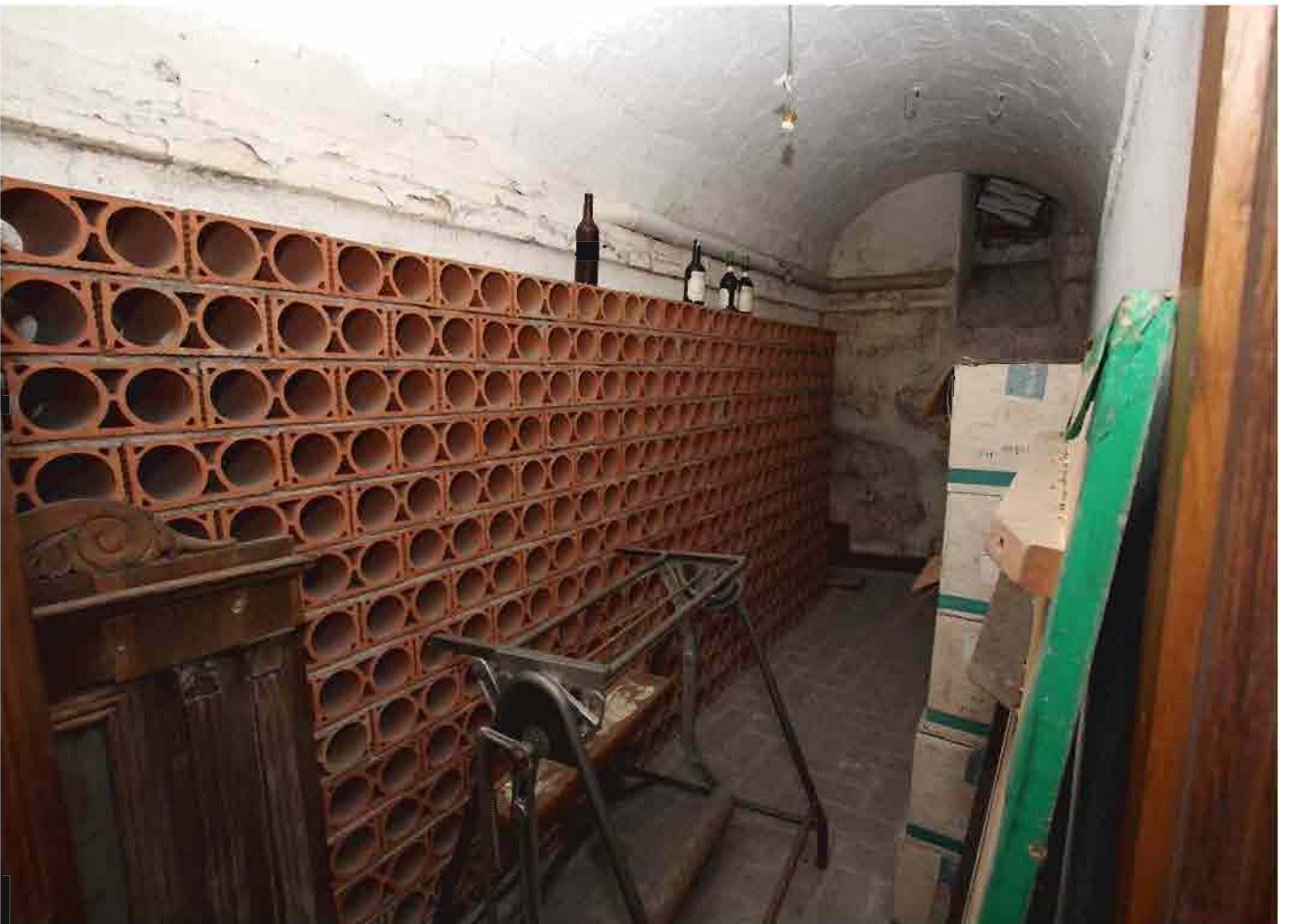


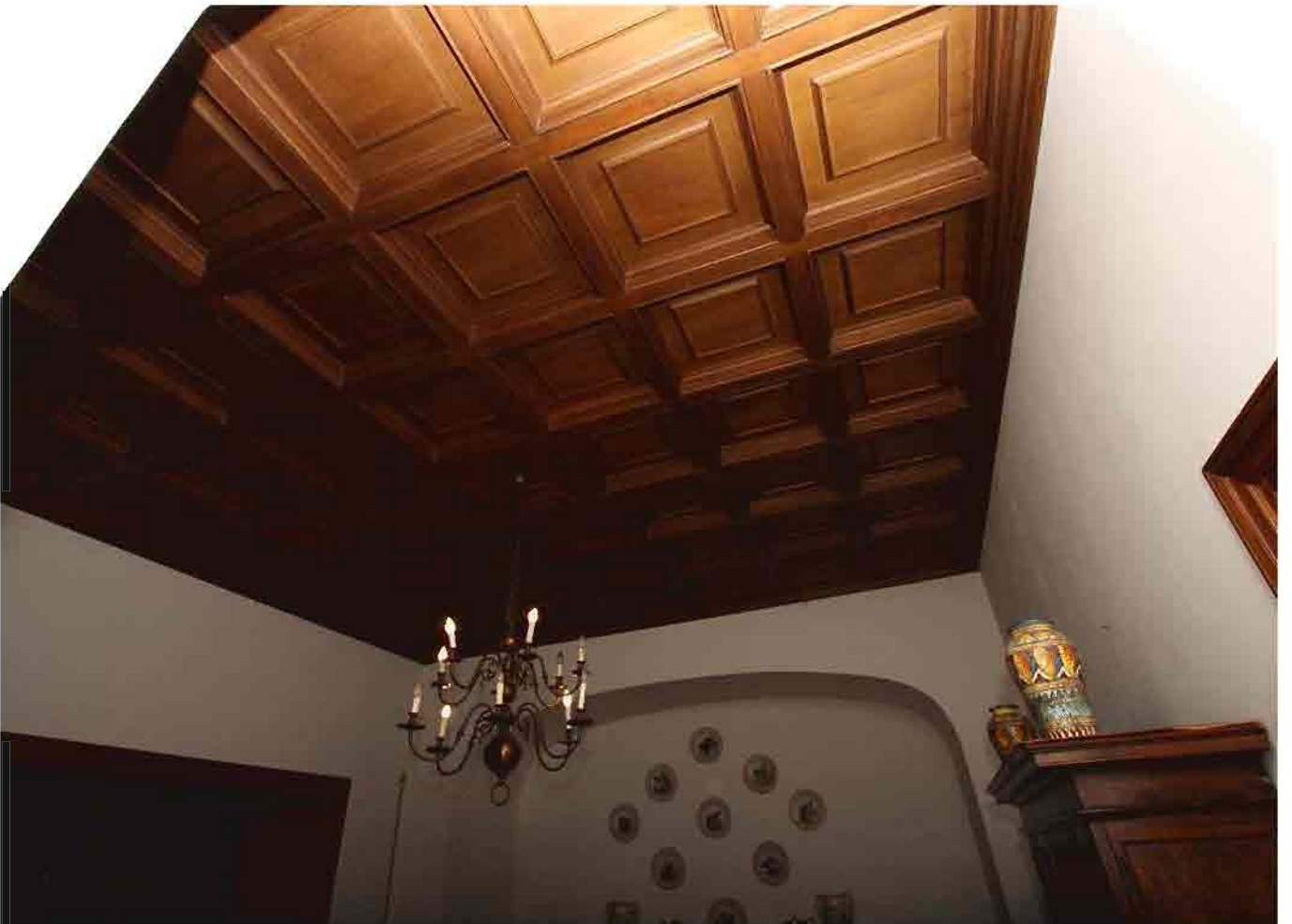






















## ALLEGATO B – LOTTO N. 2









## ALLEGATO B – LOTTO N. 3





**ALLEGATO B – LOTTO N. 4**



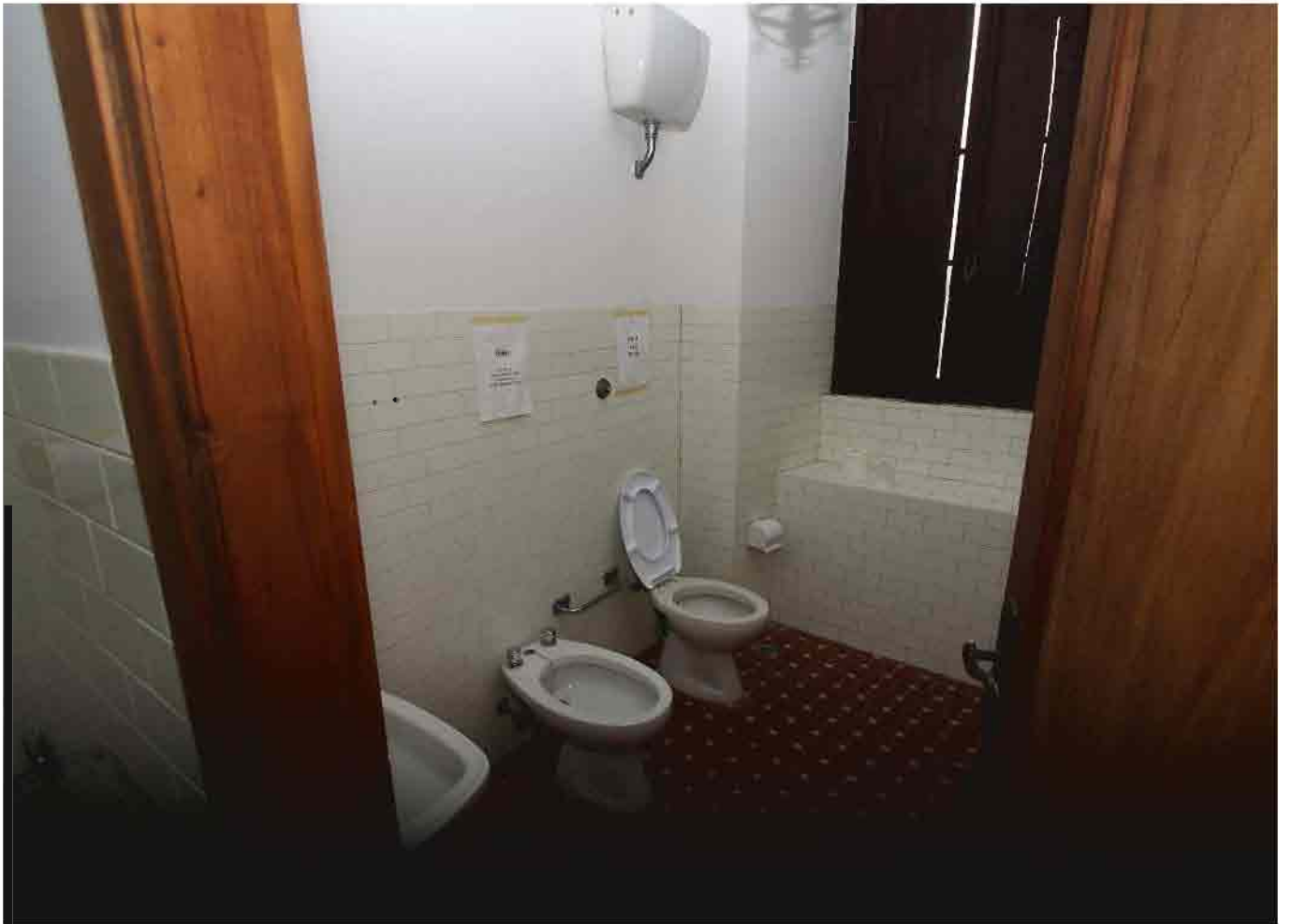






## ALLEGATO B – LOTTO N. 5





## ALLEGATO B – LOTTO N. 6







## ALLEGATO B – LOTTO N. 7





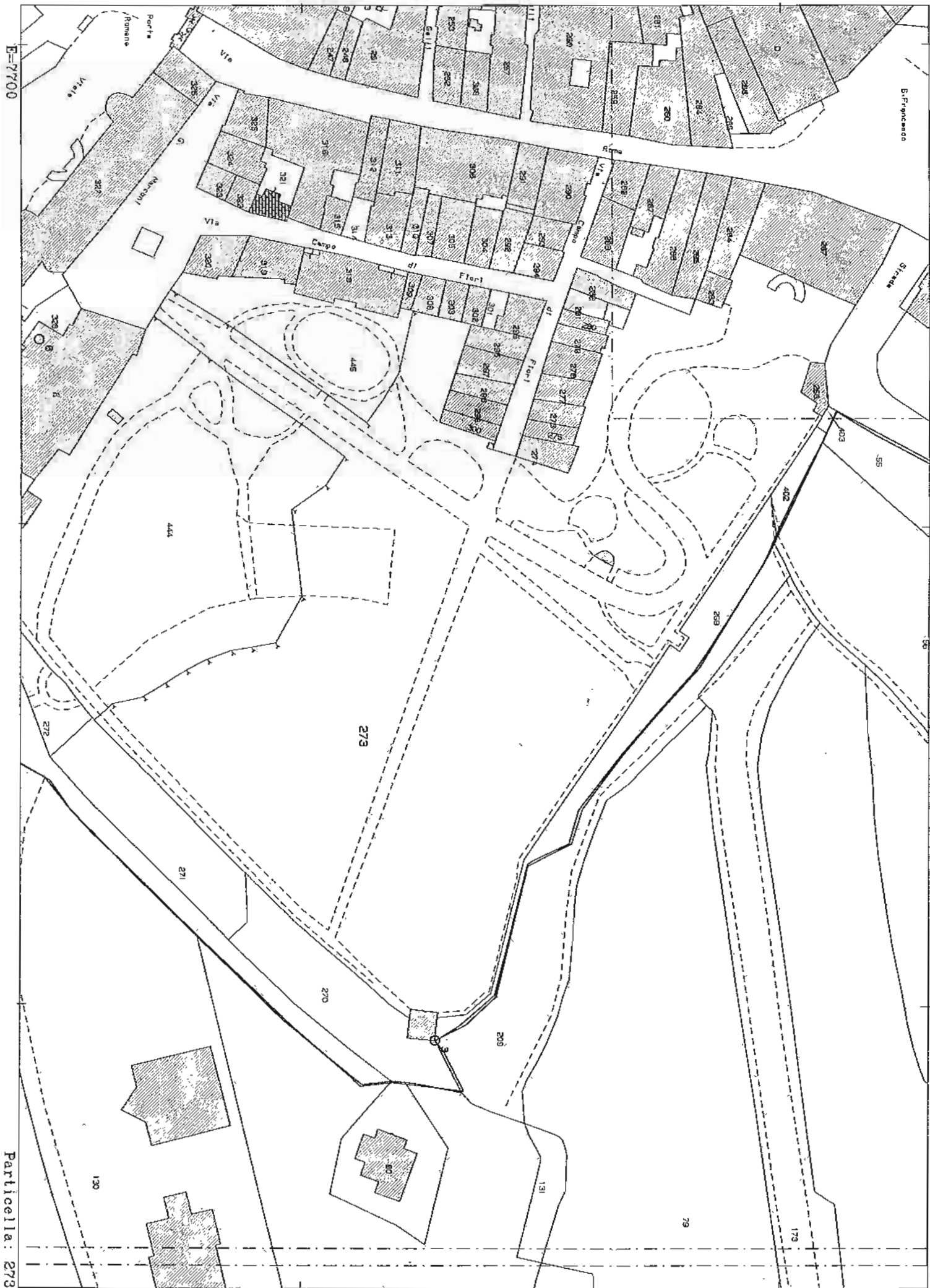


## ALLEGATO B – LOTTO N. 8





**ALLEGATO C – PLANIMETRIA CATASTALE  
F.10 P.LLA 273**



ALLEGATO D – CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA  
F.10 P.LLA 273





# COMUNE DI SAN GEMINI

PROV. DI TERNI

AREA TECNICA - SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA

Risposta a nota prot. 2298

in data 10.05.2012

Allegati n. 1

Oggetto: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.



- **VISTA** la domanda presentata da Spina Bruno residente in Terni Via della Stazione 58, ed acquisita al protocollo comunale in data 10.05.2012 con il n. 2298, con la quale viene richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui al 3° comma, dell'art. 30, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, relativo ai terreni siti in San Gemini, distinti al Catasto terreni al foglio n. 10 P.IIa n. 273 ed evidenziati con colore nero nella planimetria catastale allegata alla domanda stessa;
- **VISTO** il P.R.G. vigente approvato con D.C.C. n° 14 del 26.04.2004;
- **VISTA** la Legge Regionale 29 ottobre 1997, n. 31;
- **VISTA** la Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 27 (P.U.T.);
- **VISTI** gli atti d'ufficio;

## SI CERTIFICA

### - previsioni di P.R.G. Parte Operativa

Foglio	Numero	Vincolo Urbanistico	Tipo Zona	Codice
10	273	Aree tutela campi elettromag.; LR 9 14-6-2002	Aree di tutela ai campi elettrici, magnetici, elettromagnetici; LR n.9 14-6-2002	
10	273	Aree vinc. Decreto; art.151 Dlgs 490 29-10-99	Aree vincolate con Decreto; art.151 Dlgs n.490 del 29-10-1999	
10	273	CONI DI VISUALE	ZONA V8 - CONI VISIVI DA TUTELARE	V8
10	273	PRG	CENTRO STORICO	A

Normativa:

Vincolo Urbanistico	Tipo Zona
Aree tutela campi elettromag.; LR 9 14-6-2002	Aree di tutela ai campi elettrici, magnetici, elettromagnetici; LR n.9 14-6-2002
Aree vinc. Decreto; art.151 Dlgs 490 29-10-99	Aree vincolate con Decreto; art.151 Dlgs n.490 del 29-10-1999







# COMUNE DI SAN GEMINI

PROV. DI TERNI

AREA TECNICA - SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA

<b>CONI DI VISUALE</b>	<b>ZONA V8 - CONI VISIVI DA TUTELARE</b>
Art. 52 <b>V8 - CONI VISIVI DA TUTELARE</b> In applicazione dell'art. 25 del P.U.T., la cartografia del PRG, individua i coni visivi da tutelare, dal punto di vista della loro percezione dalla viabilità di interesse regionale e provinciale e dalla ferrovia, al fine di salvaguardare i caratteri di naturalità dell'orizzonte. Dai punti di vista come appena individuati, e per una fascia di mt. 40 non sono ammessi interventi di nuova costruzione e o ampliamenti che riducono il cono visivo preesistente. Inoltre non è ammesso l'impianto di nuove alberature.	
<b>PRG</b>	<b>CENTRO STORICO</b>

Il presente certificato, unitamente alla planimetria catastale allegata è valido per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.

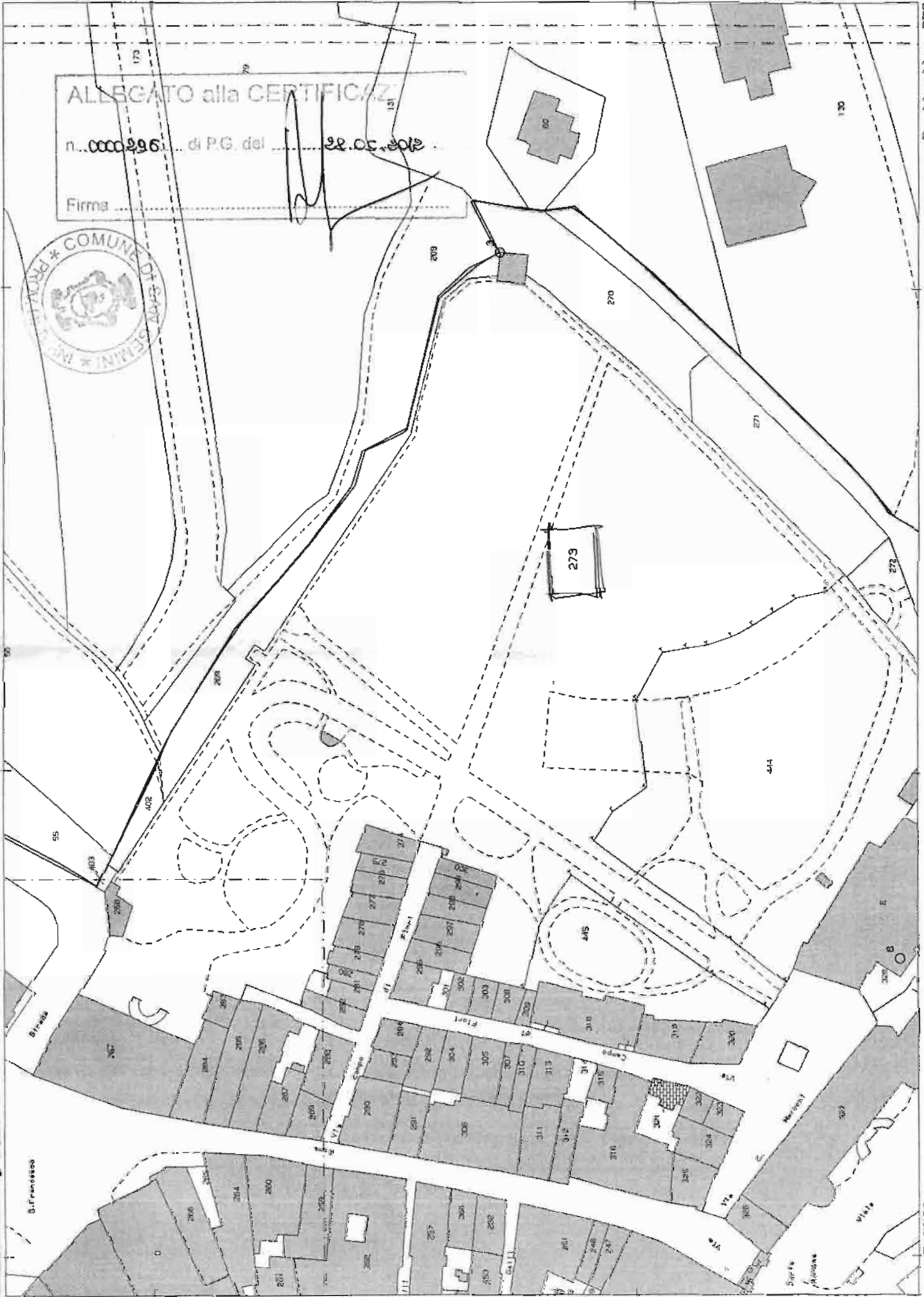
San Gemini, 28.05.2012



IL RESPONSABILE DI AREA  
(Geom. Stefano Di Giampietro)



ALLIGATO alla CERTIFICAZIONE  
n. 0000296 di P.G. del 20/02/2012  
Firma \_\_\_\_\_



**ALLEGATO E – CERTIFICATO DI VINCOLO PALAZZO VECCHIO**



ORIGINALE

# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

UFFICIO CENTRALE PER I BENI ARCHEOLOGICI, ARCHITETTONICI,  
ARTISTICI E STORICI

IL DIRETTORE GENERALE

COMUNE DI SAN GEMINI (TR)  
9 APR 2001  
PROT. N. 2515  
CAT. 10 3

VISTO il Decreto Legislativo 3 febbraio 1993 n.29;  
 VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368;  
 VISTO il D.L.vo 29 ottobre 1999 n.490 costituente il Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali;  
 VISTA la nota prot. 30444 del 11.12.2000 con la quale la competente Soprintendenza ha proposto a questo Ministero l'emanazione del provvedimento di tutela vincolistica ai sensi del citato decreto legislativo n.490/99 dell'immobile appresso descritto;  
 RITENUTO che il Palazzo Violati già Zanasi sito in provincia di Terni, Comune di San Gemini, segnato al N.C.E.U. Fg.10, particella 69 confinante con le p.lle nn. 71-70, via Casventino, p.lla 121, piazza palazzo vecchio, via del tribunale salvo se altri, riveste un interesse particolarmente importante ai sensi del citato decreto legislativo per i motivi illustrati nella allegata relazione storico-artistica;  
 RITENUTA la necessità di provvedere alla notifica formale dell'importante interesse storico artistico ai sensi dell'articolo 8 del citato decreto ai nuovi soggetti proprietari e di provvedere alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;

VISTO l'art. 2 comma 1 a del Decreto legislativo n. 490/99;

## DECRETA

che il Palazzo Violati già Zanasi sito nel comune di San Gemini, così come individuata nelle premesse e descritto nelle allegate planimetrie catastali e relazione storico - artistica, è dichiarato d'interesse particolarmente importante ai sensi del citato decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e viene quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel decreto stesso.

Le planimetrie catastali e la relazione tecnica allegata fanno parte integrante del presente provvedimento che sarà notificato in via amministrativa ai destinatari individuati nelle apposite relate e al comune di San Gemini.

A cura del Soprintendente per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici dell'Umbria esso verrà, quindi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Avverso il presente decreto è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti al T.A.R. competente per territorio o, a scelta dell'interessato, avanti al T.A.R. del Lazio, secondo le modalità dicui alla legge 6 dicembre 1971 n.1034, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971 n.1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Roma li 19 GEN. 2001



Perugia, 27.3.01.  
 Per nota n. 1072 (L. 11.11.1999 n. 13)  
 5  
 (Luogo) ...  
 (firma per esteso) ...

IL DIRETTORE GENERALE  
Dott. Mario SERIO

*(Handwritten signature)*

Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici

PERUGIA

1892  
18/4/81  
10 X

240/E  
28/4/81

16 APR 1981

06100 Perugia, II  
PALAZZO DEI PRIORI - Tel. 20712 - 29385

N. 2592

oggetti N.

posto a

188 del 25/3/1981

Al Comune

di

SANGEMINI

OGGETTO Sangemini (TR) - Edifici sottoposti alla tutela della Legge 1/6/1939, 1089.

Con riferimento al foglio riscontrato, si invia l'elenco degli edifici siti nel territorio comunale di Sangemini, sottoposti alla tutela di cui alla Legge 1/6/1939, n. 1089.

- 1) Palazzo De Bonnanti - Propr. Ambrosini Adriano.
- 2) Palazzo Civico o Vecchio - Propr. Violati Francesco e Alberto.
- 3) Ex Chiesa di S. Nicolò - Propr. Violati Fabrizio, Massimo e Valeria.

Il terreno adiacente all'ex-Chiesa di S. Nicolò è sottoposto alle disposizioni di cui all'art. 21 della Legge in oggetto.

- 4) Parco della villa, ex-proprietà Mattina Enrico.

Si fa inoltre presente che tutti i Beni mobili e immobili di proprietà di Enti pubblici, morali, sono sottoposti alla tutela di cui all'art. 4 della legge 1/6/1939, n. 1089.

IL SOPRINTENDENTE  
(Dr. Arch. Domenico A. Valentini)



11

Porta Giovanni

58

Piazza Caribotta

Calaone

Palazzo Vecchio

Via Rocca della

Via del Tribunale

Via del Vecchio Palazzo

comune

SOPRINTENDENTE REGGENTE  
Dott. Ing. Luciano Marchetti



11

Porta Giovanni

58

Piazza Caribotta

Calaone

Palazzo Vecchio

Via Rocca della

Via del Tribunale

Via del Vecchio Palazzo

comune

SOPRINTENDENTE REGGENTE  
Dott. Ing. Luciano Marchetti



## **TRIBUNALE DI TERNI**

G.E. DOTT.SSA PAOLA VELLA

R. Es. Imm. 120/2011

Causa promossa da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA

contro VIOLATI MARIO

## **INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI STIMA**

*N. GEN. Rep. 120/2011*

Lo scrivente CTU ING. BRUNO SPINA, nominato in data 02/02/2012 nella causa in epigrafe, prestato il giuramento di rito, preso atto del quesito disposto dal G.E.,

#### PREMESSO

- che la relazione peritale di stima degli immobili in oggetto è stata consegnata in data 09/08/2012;
- che, in seguito all'udienza del 27/09/2012, lo spett.le GE disponeva l'integrazione della detta CTU alla luce delle osservazioni dell'Ing. Maurizio Cima che si allegano in copia e di altre verbalizzate;

#### REDIGE QUANTO SEGUE

## 1 Bene oggetto di osservazioni

Dalle osservazioni citate in premessa non si evince esplicitamente a quale cespite faccia riferimento lo scrivente Ing. Cima, anche se, dalla lettura integrale della relazione, egli sembra riferirsi, perlomeno per quanto attiene a quanto espresso dal punto 2 in poi, al corpo di fabbrica sito in Piazza San Francesco, facente parte del lotto 1 e meglio identificato come corpi 01/PT-S1, 01/P1, 01/P2, 01/P3.

A suffragio di tale interpretazione, da confermare, egli fa riferimento esclusivamente a caratteristiche possedute da tale immobile.

## 2 Profilo metodologico

Per effettuare la stima dei beni oggetto della procedura esecutivo indicata in epigrafe si è fatto ricorso alla stima del **probabile valore di mercato**. In particolare si è fatto uso di due procedimenti estimativi: **stima sintetica a vista**, **stima per parametri tecnici** e **stima per valori tipici** (o per elementi unitari).

La stima sintetica a vista è basata sulla "semplice" osservazione del bene, ed è il procedimento utilizzato quotidianamente dagli operatori del mercato immobiliare. Costoro, infatti, trattando costantemente di prezzi riscontrati in trattative, compravendite e alienazioni di beni immobili, hanno a loro disposizione una base "statistica" per effettuare dei veri e propri giudizi estimativi. Sulla base di tali trend e sulla logica della comparazione (con altri beni simili) si può evincere il valore di mercato dell'immobile oggetto delle operazioni di stima.

La stima per parametri tecnici utilizza, per la comparazione un parametro di natura fisica ritenuto proporzionale al valore di mercato e solitamente i parametri presi in considerazione sono la superficie, il volume, il vano utile. Rilevando la misura del parametro tecnico prescelto per il bene oggetto di stima e, tramite beni simili sul mercato, i parametri tecnici e i valori di mercato ad essi riferiti, calcola una media del valore unitario (ad es. €/mq, €/mc, €/vano), con la quale calcola il probabile valore di mercato.

La stima per valori tipici è basata sulla scomposizione del bene complesso nei suoi elementi costitutivi che possono essere successivamente stimati singolarmente per poi andare a formare per semplice somma il valore del bene complesso. È quindi possibile, scindendo il bene complesso, far riferimento successivamente a stime monoparametriche incentrate sui metodi sopra esposti o ad altri in uso nell'estimo.

A fronte di queste considerazioni generali lo scrivente CTU ha proceduto alla rilevazioni di beni di lusso sul mercato nel periodo di redazione della relazione di stima, dalle ampie metrature e comunque dalle caratteristiche simili a quelle del compendio del lotto 1.

Senza elencare le numerose agenzie immobiliari alle quali il sottoscritto si è rivolto per avere valori di



comparazione e le caratteristiche tecniche per parametrizzare i dati si riportano, a solo titolo di esempio, alcuni beni i cui dati possono essere facilmente riscontrati da ricerche in rete presso i siti delle agenzie stesse.

## ROMOLINI.COM

Rif.	Sup. (mq.)	Terreni (ha)	Prezzo (€)	Parametro (€/mq)
691	520	6,50	€ 2.250.000,00	€ 3.889,42
274	800	2,00	€ 2.000.000,00	€ 2.412,50
230	280	0,00	€ 750.000,00	€ 2.678,57
737	445	0,90	€ 1.280.000,00	€ 2.805,62
734	660	1,80	€ 2.500.000,00	€ 3.692,42
732	620	1,50	€ 1.600.000,00	€ 2.495,97
697	500	1,50	€ 3.300.000,00	€ 6.495,00
668	500	2,00	€ 650.000,00	€ 1.160,00
663	920	4,00	€ 2.500.000,00	€ 2.565,22
660	737	0,65	€ 1.700.000,00	€ 2.275,78
646	500	0,81	€ 1.450.000,00	€ 2.843,30
524	930	7	€ 1.880.000,00	€ 1.758,06
119	694	1,6	€ 2.000.000,00	€ 2.801,15
637	800	1	€ 800.000,00	€ 956,25
637	600	5	€ 1.450.000,00	€ 2.125,00
630	600	0,05	€ 2.200.000,00	€ 3.663,75
165	1000	1,5	€ 3.950.000,00	€ 3.897,50
619	680	13	€ 3.800.000,00	€ 4.919,12
611	600	5	€ 1.550.000,00	€ 2.291,67
333	2390	74	€ 8.500.000,00	€ 2.472,80
media di calcolo del parametro				€ 2.909,96

## CASAIT.IT

Rif.	Sup. (mq.)	Terreni (ha)	Prezzo (€)	Parametro (€/mq)
BQS4	1355	17,00	€ 4.700.000,00	€ 3.029,52
VZG2	400	2,00	€ 1.200.000,00	€ 2.825,00
BOU4	634	1,00	€ 2.500.000,00	€ 3.888,01
W6GC	466	1,30	€ 1.700.000,00	€ 3.550,43
CQBD	976	4,00	€ 2.950.000,00	€ 2.879,10
4P7X	790	1,00	€ 2.000.000,00	€ 2.487,34
FDI5	1100	7,00	€ 4.000.000,00	€ 3.413,64
KSI0	2525	9,00	€ 4.500.000,00	€ 1.657,43
XYR1	694	1,60	€ 2.000.000,00	€ 2.801,15
MCTX	1020	0,37	€ 2.300.000,00	€ 2.242,21
4VEN	621	1,5	€ 1.990.000,00	€ 3.119,97
AHH0	566	1,5	€ 1.700.000,00	€ 2.910,78
PXES	540	1,4	€ 1.850.000,00	€ 3.335,19
E0E7	627	1	€ 1.700.000,00	€ 2.655,50
3WUU	507	1	€ 2.600.000,00	€ 5.059,17
TOV1	839	1	€ 2.250.000,00	€ 2.640,05
A9PE	760	2,8	€ 1.300.000,00	€ 1.581,58
4PKA	760	3	€ 720.000,00	€ 809,21
W2LN	945	0	€ 1.700.000,00	€ 1.798,94
0D49	636	0,23	€ 1.350.000,00	€ 2.109,98
media di calcolo del parametro				€ 2.739,71

A titolo esplicativo si sottolinea come i riferimenti utilizzati riguardino esclusivamente beni immobili

definiti di pregio o *luxury* siti in Umbria, di superfici importanti e con accessori vari (dependance, cantine, autorimesse, ecc.) che permettano un migliore paragone con il cespite in oggetto.

Si aggiunge anche che a titolo prudenziale si è scorporato il valore del terreno dal prezzo complessivo utilizzando come parametro il maggior valore (e non una media tra il minimo ed il massimo) di riferimento presente nei prezziari utilizzati: in tal modo il valore di calcolo del parametro risulta ridotto.

Il parametro risultante (che fornisce un dato *grezzo*, generico) è stato poi riferito al cespite tenendo conto dello stato di fatto: stato manutentivo degli impianti idrico-sanitario, di riscaldamento, elettrico, delle finiture, della posizione particolarissima.

### 3 Valore del parametro di riferimento

Da una media dei valori dell'elemento unitario considerato (euro al metro quadrato di superficie, €/mq) e per i soli riferimenti citati con la presente, si ottiene un valore del parametro pari a: **€/mq 2.824,54**.

Nella CTU è stato utilizzato in via assolutamente prudenziale un valore di tale parametro pari a: **€/mq 2.000,00**.

Il deprezzamento percentuale risultante al metro quadrato è pari al **29,19%**.

### 4 Stato manutentivo

Si contesta l'affermazione in cui si definisce non parzializzabile l'impianto di riscaldamento dell'immobile. Pur essendo un impianto vetusto e con tecnologie ormai superate, l'impianto è dotato di elementi radianti che facilmente possono essere aperti e chiusi in relazione alle necessità dei vari piani e delle diverse stanze presenti, permettendo una completa parzializzazione seppur scomoda, imprecisa e di difficoltoso conseguimento.

Si contesta anche l'affermazione in cui l'Ing. Cima afferma che lo scrivente abbia ipotizzato, seppur implicitamente, una utilizzazione frazionata con una divisione "un appartamento per piano". La divisione dell'immobile per piani deriva dalla divisione dello stesso in unità immobiliari catastali che seguono approssimativamente questa suddivisione. A suffragio di quanto detto si evidenzia che nella descrizione dei corpi 01/PT-S1, 01/P1, 01/P2, 01/P3 si indica:

*"Il corpo è costituito da [...] del palazzo signorile prospiciente P.zza San Francesco in San Gemini (questo perché catastalmente identificato come subalterno a se stante, pertanto si è valutato di mantenere tale distinguo)"*

Tale ipotesi di suddivisione ed utilizzo e gli interventi ad essa connessi, seppur facilmente intuibile, non rientra nel campo di competenza del perito estimatore, il quale è chiamato a valutare il bene "così come è" e a valutare, qualora fosse necessario, il deprezzamento del cespite in relazione allo stato di fatto trovato.

### 5 Deprezzamento dell'immobile

Da quanto indicato al punto 3 e utilizzando i valori delle superfici equivalenti indicate in perizia si ottiene quanto segue:

Piano	Sup. reale (mq)	Sup. equivalente (mq)	Par. di calcolo (€/mq)	Par. utilizzato (€/mq)	Diff. unitaria (€)	Diff. complessiva (€)
PT-PS1	364,00	338,54	2824,54	2000,00	824,54	279139,77
P1	352,19	317,22	2824,54	2000,00	824,54	261560,58
P2	359,32	322,93	2824,54	2000,00	824,54	266268,70
P3	367,00	263,82	2824,54	2000,00	824,54	217530,14
						<b>€ 1.024.499,20</b>

Si ribadisce come tale stima sia prudenziale (quindi il valore di deprezzamento sia superiore), e comunque che anche tale deprezzamento tenga conto degli aspetti evidenziati e che si riepilogano:

1. Sostituzione della caldaia a gasolio con una moderna a gas metano;
2. Interventi di ripristino dell'impianto idrico-sanitario laddove fatiscente o carente;
3. Risanamento degli intonaci interni laddove ammalorati o fatiscenti;
4. Impermeabilizzazioni esterne;
5. Ripristino dei rivestimenti dei bagni laddove fatiscenti;
6. Proprietà indivisa;
7. Consistenza dell'immobile molto grande per il mercato

## 6 Divisibilità della quota eseguita

Si riporta la divisione dei lotti stimati per singolo proprietario in valore ed in quota:

<b>lotto n. 1</b> Complesso immobiliare		€ 2.917.290,60
INTESTAZIONE	QUOTA DIRITTO	VALORE DIRITTO
Violati Carlo nato a Roma il 26/04/1931	0,2	€ 583.458,12
Violati Giovanni nato a Roma il 13/01/1939	0,2	€ 583.458,12
Violati Mario nato a Roma il 20/01/1937	0,2	€ 583.458,12
Violati Matilde nata a Roma il 06/09/1927	0,2	€ 583.458,12
Violati Paola nata a Roma il 01/11/1933	0,2	€ 583.458,12

<b>lotto n. 2</b> Appartamento Via Campo dei Fiori 47		€ 132.146,00
INTESTAZIONE	QUOTA DIRITTO	VALORE DIRITTO
Violati Carlo nato a Roma il 26/04/1931	0,2	€ 26.429,20
Violati Giovanni nato a Roma il 13/01/1939	0,2	€ 26.429,20
Violati Mario nato a Roma il 20/01/1937	0,2	€ 26.429,20
Violati Matilde nata a Roma il 06/09/1927	0,2	€ 26.429,20
Violati Paola nata a Roma il 01/11/1933	0,2	€ 26.429,20

<b>lotto n. 3</b> Appartamento Via Campo dei Fiori 21		€ 64.400,00
INTESTAZIONE	QUOTA DIRITTO	VALORE DIRITTO
Violati Carlo nato a Roma il 26/04/1931	0,2	€ 12.880,00
Violati Giovanni nato a Roma il 13/01/1939	0,2	€ 12.880,00
Violati Mario nato a Roma il 20/01/1937	0,2	€ 12.880,00
Violati Matilde nata a Roma il 06/09/1927	0,2	€ 12.880,00
Violati Paola nata a Roma il 01/11/1933	0,2	€ 12.880,00

<b>lotto n. 4</b>	<b>Magazzino P.zza del Palazzo Vecchio 1</b>	<b>€ 17.500,00</b>	
INTESTAZIONE	QUOTA DIRITTO	VALORE DIRITTO	
VIOLATI Barbara nata a Roma il 19/12/1969	0,08	€ 1.458,33	
VIOLATI Carlo nato a Roma il 26/04/1931	0,10	€ 1.750,00	
VIOLATI Giovanni nato a Roma il 13/01/1939	0,10	€ 1.750,00	
VIOLATI Laura nata a Roma il 09/03/1967	0,08	€ 1.458,33	
VIOLATI Mario nato a Roma il 20/01/1937	0,10	€ 1.750,00	
VIOLATI Massimo nato a Roma il 07/11/1932	0,25	€ 4.375,00	
VIOLATI Matilde nata a Roma il 09/06/1927	0,10	€ 1.750,00	
VIOLATI Paola nata a Roma il 01/11/1933	0,10	€ 1.750,00	
VIOLATI Stefano nato a Roma il 20/10/1965	0,08	€ 1.458,33	

<b>lotto n. 5</b>	<b>Palazzo Vecchio</b>	<b>€ 506.500,00</b>	
INTESTAZIONE	QUOTA DIRITTO	VALORE DIRITTO	
VIOLATI Barbara nata a Roma il 19/12/1969	0,08	€ 42.208,33	
VIOLATI Carlo nato a Roma il 26/04/1931	0,10	€ 50.650,00	
VIOLATI Giovanni nato a Roma il 13/01/1939	0,10	€ 50.650,00	
VIOLATI Laura nata a Roma il 09/03/1967	0,08	€ 42.208,33	
VIOLATI Mario nato a Roma il 20/01/1937	0,10	€ 50.650,00	
VIOLATI Massimo nato a Roma il 07/11/1932	0,25	€ 126.625,00	
VIOLATI Matilde nata a Roma il 09/06/1927	0,10	€ 50.650,00	
VIOLATI Paola nata a Roma il 01/11/1933	0,10	€ 50.650,00	
VIOLATI Stefano nato a Roma il 20/10/1965	0,08	€ 42.208,33	

<b>lotto n. 6</b>	<b>Box doppio via Casventino 47</b>	<b>€ 39.200,00</b>	
INTESTAZIONE	QUOTA DIRITTO	VALORE DIRITTO	
VIOLATI Barbara nata a Roma il 19/12/1969	0,08	€ 3.266,67	
VIOLATI Carlo nato a Roma il 26/04/1931	0,10	€ 3.920,00	
VIOLATI Giovanni nato a Roma il 13/01/1939	0,10	€ 3.920,00	
VIOLATI Laura nata a Roma il 09/03/1967	0,08	€ 3.266,67	
VIOLATI Mario nato a Roma il 20/01/1937	0,10	€ 3.920,00	
VIOLATI Massimo nato a Roma il 07/11/1932	0,25	€ 9.800,00	
VIOLATI Matilde nata a Roma il 09/06/1927	0,10	€ 3.920,00	
VIOLATI Paola nata a Roma il 01/11/1933	0,10	€ 3.920,00	
VIOLATI Stefano nato a Roma il 20/10/1965	0,08	€ 3.266,67	

<b>lotto n. 7</b>	<b>Negoziò via Roma 39</b>	<b>€ 92.400,00</b>	
INTESTAZIONE	QUOTA DIRITTO	VALORE DIRITTO	
VIOLATI Barbara nata a Roma il 19/12/1969	0,08	€ 7.700,00	
VIOLATI Carlo nato a Roma il 26/04/1931	0,10	€ 9.240,00	
VIOLATI Giovanni nato a Roma il 13/01/1939	0,10	€ 9.240,00	
VIOLATI Laura nata a Roma il 09/03/1967	0,08	€ 7.700,00	
VIOLATI Mario nato a Roma il 20/01/1937	0,10	€ 9.240,00	
VIOLATI Massimo nato a Roma il 07/11/1932	0,25	€ 23.100,00	
VIOLATI Matilde nata a Roma il 09/06/1927	0,10	€ 9.240,00	
VIOLATI Paola nata a Roma il 01/11/1933	0,10	€ 9.240,00	
VIOLATI Stefano nato a Roma il 20/10/1965	0,08	€ 7.700,00	

lotto n. 8	Negoziò via Roma 33	€ 57.400,00	
INTESTAZIONE		QUOTA DIRITTO	VALORE DIRITTO
VIOLATI Barbara nata a Roma il 19/12/1969		0,08	€ 4.783,33
VIOLATI Carlo nato a Roma il 26/04/1931		0,10	€ 5.740,00
VIOLATI Giovanni nato a Roma il 13/01/1939		0,10	€ 5.740,00
VIOLATI Laura nata a Roma il 09/03/1967		0,08	€ 4.783,33
VIOLATI Mario nato a Roma il 20/01/1937		0,10	€ 5.740,00
VIOLATI Massimo nato a Roma il 07/11/1932		0,25	€ 14.350,00
VIOLATI Matilde nata a Roma il 09/06/1927		0,10	€ 5.740,00
VIOLATI Paola nata a Roma il 01/11/1933		0,10	€ 5.740,00
VIOLATI Stefano nato a Roma il 20/10/1965		0,08	€ 4.783,33

I vari lotti sono ascrivibili a due differenti comproprietà: i lotti 1, 2, 3 alla comproprietà composta dai sigg. VIOLATI Carlo, Giovanni, Mario, Matilde e Paola (di seguito indicata come comproprietà 1 escludendo la quota di diritto del debitore esecutato Violati Mario), i lotti 4, 5, 6, 7, 8, 9 composta dai sigg. VIOLATI Barbara, Carlo, Giovanni, Laura, Mario, Massimo, Matilde, Paola, Stefano (di seguito indicata come comproprietà 2 escludendo la quota di diritto del debitore esecutato Violati Mario).

Da tali tabelle è possibile evincere i seguenti valori di possesso in valore suddivisi per comproprietà:

	Violati Mario	Comproprietà 1
Lotto 1	€ 583.458,12	€ 2.333.832,48
Lotto 2	€ 26.429,20	€ 105.716,80
Lotto 3	€ 12.880,00	€ 51.520,00
<b>TOTALI</b>	<b>€ 622.767,32</b>	<b>€ 2.491.069,28</b>

	Violati Mario	Comproprietà 2
Lotto 4	€ 1.750,00	€ 15.750,00
Lotto 5	€ 50.650,00	€ 455.850,00
Lotto 6	€ 3.920,00	€ 35.280,00
Lotto 7	€ 9.240,00	€ 83.160,00
Lotto 8	€ 5.740,00	€ 51.660,00
<b>TOTALI</b>	<b>€ 71.300,00</b>	<b>€ 641.700,00</b>

## 6.1 Divisibilità comproprietà 1

Per quanto concerne la comproprietà 1 il debitore esecutato ha in possesso beni per un valore complessiva pari a € 622.767,32. La restante comproprietà possiede un diritto in valore sui lotti 2 e 3 (quelli trasferibili al debitore) che assomma ad € 157.236,80. A fronte di ciò non appare possibile esprimere un giudizio di divisibilità per quanto concerne i beni indivisi facenti parte dei lotti 1, 2, 3.

## 6.2 Divisibilità comproprietà 2

Per quanto concerne la comproprietà 2 il debitore esecutato ha in possesso beni per un valore complessiva pari a € 71.300,00. La restante comproprietà possiede beni per un valore decisamente superiore (€ 641.700,00). Per poter dividere la proprietà indivisa è possibile che Violati Mario divenga proprietario unico dei lotti 4 ed 8 e la restante parte della comproprietà 2 dei lotti 5, 6, 7, secondo la seguente suddivisione:

	Violati Mario	Comproprietà 2
Lotto 4	€ 17.500,00	€ 0,00
Lotto 5	€ 0,00	€ 506.500,00
Lotto 6	€ 0,00	€ 39.200,00
Lotto 7	€ 0,00	€ 92.400,00
Lotto 8	€ 57.400,00	€ 0,00
<b>TOTALI</b>	<b>€ 74.900,00</b>	<b>€ 638.100,00</b>

In tale ipotesi il debitore esecutato entrerebbe in possesso del Magazzino in P.zza del Palazzo Vecchio e di uno dei negozi di via Roma raggiungendo un credito nei confronti della restante comproprietà di **€ 3.600,00**.

Terni, li 11/01/2013

Il Tecnico  
Ing. Bruno Spina

---

## **TRIBUNALE DI TERNI**

G.E. DOTT.SSA PAOLA VELLA

R. Es. Imm. 120/2011

Causa promossa da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA

contro VIOLATI MARIO

### **2<sup>a</sup> INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI STIMA**

*N. GEN. Rep. 120/2011*

Lo scrivente CTU ING. BRUNO SPINA, nominato in data 02/02/2012 nella causa in epigrafe, prestato il giuramento di rito, preso atto del quesito disposto dal G.E.,

#### PREMESSO

- che la relazione peritale di stima degli immobili in oggetto è stata consegnata in data 09/08/2012;
- che, in seguito all'udienza del 09/05/2013, lo spett.le GE disponeva di rispondere alle ulteriori osservazioni formulate dalle parti;

#### REDIGE QUANTO SEGUE

## 1 Andamento del mercato immobiliare

Come sottolineato nelle osservazioni prodotte dalle parti e dall'analisi di alcune pubblicazioni di settore, quali il *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*, a cura della Banca d'Italia e la *Nota Trimestrale all'andamento del mercato immobiliare*, a cura dell'Osservatorio del Mercato immobiliare, si evince un quadro di contrazione sia del volume delle compravendite (nel IV trim. 2012 pari a -29,6% media nazionale rispetto allo stesso periodo del 2011<sup>1</sup>) sia di quotazione immobiliare assoluta: una stima media parla di una contrazione del valore immobiliare delle residenze pari al 4,2%<sup>2</sup>, chiaramente riferendosi ad una media nazionale.

Si evince un quadro, quindi, di notevole riduzione del fatturato complessivo relativo all'anno 2012 cui tali rapporti fanno riferimento: tale trend negativo persiste anche in questi primi due trimestri dell'anno 2013<sup>3</sup>.

## 2 Attualizzazione della valutazione dei lotti

In funzione di quanto descritto sopra, delle quotazioni delle compravendite (che permettono di esprimere un trend di contrazione ben più importante rispetto a quello segnalato dagli osservatori che si riferiscono a valori medi), della situazione dei diversi cespiti, delle consistenze (e quindi delle maggiori difficoltà di piazzamento sul mercato già particolarmente sofferente), accogliendo parzialmente le osservazioni prodotte dalle parti, si ritiene di poter esprimere un giudizio di stima relativo ai diversi lotti, indicando le percentuali di decremento al valore già stimato.

### 2.1 Lotto 1

Il cespite sito in P.zza S. Francesco accusa in maniera grave la situazione sopra esplicitata. Per tale grande complesso immobiliare si ritiene di poter valutare l'ulteriore deprezzamento subito a causa del ribasso del mercato immobiliare in questi due semestri (II 2012 e I 2013) in una quota percentuale pari al **10% del valore espresso in perizia.**

### 2.2 Lotti 2, 3, 4, 6

Per tali lotti si ritiene che il deprezzamento si attesti intorno alla media nazionale sopra espressa aumentata del valore dell'ulteriore contrazione di questo I semestre 2013 valutabile pari al calo registrato nel semestre precedente (si ipotizza quindi un calo lineare delle quotazioni) quindi 1,7%.

Il ribasso quindi da applicare è pari al **5,9% del valore espresso in perizia.**

1 v. Nota trimestrale OMI, pag. 3 Tab. 1

2 v. articolo <http://www.casa24.ilsole24ore.com/art/mercato-immobiliare/2013-03-11/anno-prezzi-case-calo-152720.php>

3 v. a titolo di esempio l'articolo: <http://www.ilsole24ore.com/art/notizie/2013-05-14/calo-compravendite-vale-miliardi-162317.shtml?uuid=AbsewvH&fromSearch>



## 2.3 Lotto 5

Per tale lotto risulta complesso valutare il deprezzamento subito, ma data la collocazione e l'attuale utilizzo si ritiene difficoltosa un piazzamento nell'attuale mercato immobiliare. Considerando anche i trend delle quotazioni per gli immobili non residenziali si ritiene che il ribasso da applicare debba essere superiore a quello calcolato per il lotto 1.

Il ribasso da applicare viene valutato pari al **12,5% del valore espresso in perizia.**

## 2.4 Lotti 7, 8

I negozi, rappresentando un fonte di reddito, presentano caratteristiche tali da poter essere meglio compravenduti. Permangono sicuramente elementi di contrazione del prezzo che però sono inferiori a quelli relativi al settore residenziale sia in termini di calo del valore relativo allo specifico settore che in termini di capacità attrattiva degli immobili nel mercato.

Il ribasso da applicare viene valutato pari al **4% del valore espresso in perizia.**

## 3 Valori in quota e diritto

Si riporta la divisione dei lotti stimati per singolo proprietario in valore ed in quota:

<b>lotto n. 1</b> Complesso immobiliare		€ 2.625.561,54
INTESTAZIONE	QUOTA DIRITTO	VALORE DIRITTO
Violati Carlo nato a Roma il 26/04/1931	0,2	€ 525.112,31
Violati Giovanni nato a Roma il 13/01/1939	0,2	€ 525.112,31
Violati Mario nato a Roma il 20/01/1937	0,2	€ 525.112,31
Violati Matilde nata a Roma il 06/09/1927	0,2	€ 525.112,31
Violati Paola nata a Roma il 01/11/1933	0,2	€ 525.112,31

<b>lotto n. 2</b> Appartamento Via Campo dei Fiori 47		€ 124.349,39
INTESTAZIONE	QUOTA DIRITTO	VALORE DIRITTO
Violati Carlo nato a Roma il 26/04/1931	0,2	€ 24.869,88
Violati Giovanni nato a Roma il 13/01/1939	0,2	€ 24.869,88
Violati Mario nato a Roma il 20/01/1937	0,2	€ 24.869,88
Violati Matilde nata a Roma il 06/09/1927	0,2	€ 24.869,88
Violati Paola nata a Roma il 01/11/1933	0,2	€ 24.869,88

<b>lotto n. 3</b> Appartamento Via Campo dei Fiori 21		€ 60.600,40
INTESTAZIONE	QUOTA DIRITTO	VALORE DIRITTO
Violati Carlo nato a Roma il 26/04/1931	0,2	€ 12.120,08
Violati Giovanni nato a Roma il 13/01/1939	0,2	€ 12.120,08
Violati Mario nato a Roma il 20/01/1937	0,2	€ 12.120,08
Violati Matilde nata a Roma il 06/09/1927	0,2	€ 12.120,08
Violati Paola nata a Roma il 01/11/1933	0,2	€ 12.120,08

<b>lotto n. 4</b> Magazzino P.zza del Palazzo Vecchio 1		€ 16.467,50
INTESTAZIONE	QUOTA DIRITTO	VALORE DIRITTO
VIOLATI Barbara nata a Roma il 19/12/1969	0,08	€ 1.372,29
VIOLATI Carlo nato a Roma il 26/04/1931	0,10	€ 1.646,75
VIOLATI Giovanni nato a Roma il 13/01/1939	0,10	€ 1.646,75
VIOLATI Laura nata a Roma il 09/03/1967	0,08	€ 1.372,29
VIOLATI Mario nato a Roma il 20/01/1937	0,10	€ 1.646,75
VIOLATI Massimo nato a Roma il 07/11/1932	0,25	€ 4.116,88
VIOLATI Matilde nata a Roma il 09/06/1927	0,10	€ 1.646,75
VIOLATI Paola nata a Roma il 01/11/1933	0,10	€ 1.646,75
VIOLATI Stefano nato a Roma il 20/10/1965	0,08	€ 1.372,29

<b>lotto n. 5</b> Palazzo Vecchio		€ 443.187,50
INTESTAZIONE	QUOTA DIRITTO	VALORE DIRITTO
VIOLATI Barbara nata a Roma il 19/12/1969	0,08	€ 36.932,29
VIOLATI Carlo nato a Roma il 26/04/1931	0,10	€ 44.318,75
VIOLATI Giovanni nato a Roma il 13/01/1939	0,10	€ 44.318,75
VIOLATI Laura nata a Roma il 09/03/1967	0,08	€ 36.932,29
VIOLATI Mario nato a Roma il 20/01/1937	0,10	€ 44.318,75
VIOLATI Massimo nato a Roma il 07/11/1932	0,25	€ 110.796,88
VIOLATI Matilde nata a Roma il 09/06/1927	0,10	€ 44.318,75
VIOLATI Paola nata a Roma il 01/11/1933	0,10	€ 44.318,75
VIOLATI Stefano nato a Roma il 20/10/1965	0,08	€ 36.932,29

<b>lotto n. 6</b> Box doppio via Casventino 47		€ 36.887,20
INTESTAZIONE	QUOTA DIRITTO	VALORE DIRITTO
VIOLATI Barbara nata a Roma il 19/12/1969	0,08	€ 3.073,93
VIOLATI Carlo nato a Roma il 26/04/1931	0,10	€ 3.688,72
VIOLATI Giovanni nato a Roma il 13/01/1939	0,10	€ 3.688,72
VIOLATI Laura nata a Roma il 09/03/1967	0,08	€ 3.073,93
VIOLATI Mario nato a Roma il 20/01/1937	0,10	€ 3.688,72
VIOLATI Massimo nato a Roma il 07/11/1932	0,25	€ 9.221,80
VIOLATI Matilde nata a Roma il 09/06/1927	0,10	€ 3.688,72
VIOLATI Paola nata a Roma il 01/11/1933	0,10	€ 3.688,72
VIOLATI Stefano nato a Roma il 20/10/1965	0,08	€ 3.073,93

<b>lotto n. 7</b> Negozio via Roma 39		€ 88.704,00
INTESTAZIONE	QUOTA DIRITTO	VALORE DIRITTO
VIOLATI Barbara nata a Roma il 19/12/1969	0,08	€ 7.392,00
VIOLATI Carlo nato a Roma il 26/04/1931	0,10	€ 8.870,40
VIOLATI Giovanni nato a Roma il 13/01/1939	0,10	€ 8.870,40
VIOLATI Laura nata a Roma il 09/03/1967	0,08	€ 7.392,00
VIOLATI Mario nato a Roma il 20/01/1937	0,10	€ 8.870,40
VIOLATI Massimo nato a Roma il 07/11/1932	0,25	€ 22.176,00
VIOLATI Matilde nata a Roma il 09/06/1927	0,10	€ 8.870,40
VIOLATI Paola nata a Roma il 01/11/1933	0,10	€ 8.870,40
VIOLATI Stefano nato a Roma il 20/10/1965	0,08	€ 7.392,00

<b>lotto n. 8</b>	<b>Negozio via Roma 33</b>	<b>€ 55.104,00</b>
INTESTAZIONE	QUOTA DIRITTO	VALORE DIRITTO
VIOLATI Barbara nata a Roma il 19/12/1969	0,08	€ 4.592,00
VIOLATI Carlo nato a Roma il 26/04/1931	0,10	€ 5.510,40
VIOLATI Giovanni nato a Roma il 13/01/1939	0,10	€ 5.510,40
VIOLATI Laura nata a Roma il 09/03/1967	0,08	€ 4.592,00
VIOLATI Mario nato a Roma il 20/01/1937	0,10	€ 5.510,40
VIOLATI Massimo nato a Roma il 07/11/1932	0,25	€ 13.776,00
VIOLATI Matilde nata a Roma il 09/06/1927	0,10	€ 5.510,40
VIOLATI Paola nata a Roma il 01/11/1933	0,10	€ 5.510,40
VIOLATI Stefano nato a Roma il 20/10/1965	0,08	€ 4.592,00

I vari lotti sono ascrivibili a due differenti comproprietà: i lotti 1, 2, 3 alla comproprietà composta dai sigg. VIOLATI Carlo, Giovanni, Mario, Matilde e Paola (di seguito indicata come comproprietà 1 escludendo la quota di diritto del debitore esecutato Violati Mario), i lotti 4, 5, 6, 7, 8, 9 composta dai sigg. VIOLATI Barbara, Carlo, Giovanni, Laura, Mario, Massimo, Matilde, Paola, Stefano (di seguito indicata come comproprietà 2 escludendo la quota di diritto del debitore esecutato Violati Mario).

Da tali tabelle è possibile evincere i seguenti valori di possesso in valore suddivisi per comproprietà:

	Violati Mario	Comproprietà 1
Lotto 1	€ 525.112,31	€ 2.100.449,23
Lotto 2	€ 24.869,88	€ 99.479,51
Lotto 3	€ 12.120,08	€ 48.480,32
<b>TOTALI</b>	<b>€ 562.102,27</b>	<b>€ 2.248.409,06</b>

	Violati Mario	Comproprietà 2
Lotto 4	€ 1.646,75	€ 14.820,75
Lotto 5	€ 44.318,75	€ 398.868,75
Lotto 6	€ 3.688,72	€ 33.198,48
Lotto 7	€ 8.870,40	€ 79.833,60
Lotto 8	€ 5.510,40	€ 49.593,60
<b>TOTALI</b>	<b>€ 64.035,02</b>	<b>€ 576.315,18</b>

## 4 Divisibilità comproprietà 2

Accogliendo le osservazioni formulate dal Geom. Adrianbo Piervisani è possibile formulare essenzialmente una sola ipotesi sulla divisibilità differente da quella già espressa nella prima integrazione alla relazione di stima. Per completezza si riporta anche la prima ipotesi formulata nella prima integrazione alla perizia.

### 4.1 Ipotesi n. 1

Si riporta integralmente la proposta già effettuata con gli importi aggiornati alle nuove valorizzazioni.

Per poter dividere la proprietà indivisa è possibile che Violati Mario divenga proprietario unico dei lotti 4 ed 8 e la restante parte della comproprietà 2 dei lotti 5, 6, 7, secondo la seguente suddivisione:

	Violati Mario	Comproprietà 2
Lotto 4	€ 16.467,50	€ 0,00
Lotto 5	€ 0,00	€ 443.187,50
Lotto 6	€ 0,00	€ 36.887,20
Lotto 7	€ 0,00	€ 88.704,00
Lotto 8	€ 55.104,00	€ 0,00
<b>TOTALI</b>	<b>€ 71.571,50</b>	<b>€ 568.778,70</b>

In tale ipotesi il debitore esecutato entrerebbe in possesso del Magazzino in P.zza del Palazzo Vecchio e di uno dei negozi di via Roma raggiungendo un credito nei confronti della restante comproprietà di **€ 7.536,48**.

## 4.2 Ipotesi n. 2

Facendo riferimento alla capacità di reddito posseduta dai lotti 4, 6, 7, 8, e ai costi di gestione del lotto 5, tenendo conto di quanto espresso dalle parti si ritiene che un ipotesi di divisione è rappresentata dal trasferimento delle quote di proprietà dei lotti 4 e 6 al debitore esecutato, che ne diverrebbe proprietario unico, per un valore stimato pari a € 53.354,70, contro gli € 64.035,02 di diritto.

	Violati Mario	Comproprietà 2
Lotto 4	€ 16.467,50	€ 0,00
Lotto 5	€ 0,00	€ 443.187,50
Lotto 6	€ 36.887,20	€ 36.887,20
Lotto 7	€ 0,00	€ 88.704,00
Lotto 8	€ 0,00	€ 0,00
<b>TOTALI</b>	<b>€ 53.354,70</b>	<b>€ 568.778,70</b>

Con questa seconda ipotesi il debitore esecutato vanterebbe un credito sulla restante comproprietà (rappresentata dai Sigg. Violati Barbara, Giovanni, Carlo, Laura, Massimo, Matilde e s.a.c., Paola e Stefano) per un valore pari ad **€ 10.680,32**.

Tale ipotesi permette alla comproprietà rimanente di rimanere in possesso dei negozi (lotti 7 e 8) i quali costituiscono una fonte di reddito ben superiore a quella derivante dai lotti 4 e 6 (magazzino e box doppio), permettendo di conservare una capacità economica tale da sostenere le operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione delle restanti proprietà.

Terni, li 29/05/2013

Il Tecnico  
Ing. Bruno Spina

---