

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

promossa da: **SIDERNESTOR SRL**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **56/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Salvatore Calcagno**

Codice fiscale: CLCSVT81C02B202F

Studio in: Via Francesco Patriotti 30 -  
05028 Penna in Teverina (Tr)

Telefono: 0744-993075

Email: [geometrascalcagno@gmail.com](mailto:geometrascalcagno@gmail.com)

Pec: [salvatore.calcagno@geopec.it](mailto:salvatore.calcagno@geopec.it)

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Loc. Ripalvella n. 18 - Ripalvella - San Venanzo (Terni) - 05010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Locale Artigianale

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

**Dati Catastali:** omissis con sede in SAN VENANZO

- foglio 105, particella 175, subalterno 2, indirizzo Vocabolo Ripalvella, piano T, comune San Venanzo, categoria D/7, rendita € 2892.16;

- foglio 105, particella 175, subalterno 1, indirizzo Vocabolo Ripalvella, piano T, comune San Venanzo;

- foglio 105, particella 175, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 5130

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Loc. Ripalvella n. 18 - Ripalvella - San Venanzo (Terni) - 05010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Locale Artigianale

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** Loc. Ripalvella n. 18 - Ripalvella - San Venanzo (Terni) - 05010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Locale Artigianale

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Loc. Ripalvella n. 18 - Ripalvella - San Venanzo (Terni) - 05010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Locale Artigianale

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Ancona S.P.A., Cassa di Risparmio di Orvieto S.P.A., Unicredi Spa, SIDERNESTOR SRL

## 5. Comproprietari

**Beni:** Loc. Ripalvella n. 18 - Ripalvella - San Venanzo (Terni) - 05010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Locale Artigianale

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Loc. Ripalvella n. 18 - Ripalvella - San Venanzo (Terni) - 05010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Locale Artigianale

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Loc. Ripalvella n. 18 - Ripalvella - San Venanzo (Terni) - 05010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Locale Artigianale

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Loc. Ripalvella n. 18 - Ripalvella - San Venanzo (Terni) - 05010

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **San Venanzo (Terni)**  
Località/Frazione **Ripalvella**  
Loc. Ripalvella n. 18

**Lotto: 001**

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

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

Si

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

**Identificativo corpo: A - Locale Artigianale.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in San Venanzo (Terni)**

**CAP: 05010 frazione: Ripalvella, Loc. Ripalvella n. 18**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 00451030555

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis con sede in SAN VENANZO, foglio 105, particella 175, subalterno 2, indirizzo Vocabolo Ripalvella, piano T, comune San Venanzo, categoria D/7, rendita € 2892.16

Derivante da: CLASSAMENTO del 30/03/1995 n. 950.1/1995 in atti dal 22/03/1999

Confini: La particella confina con strada Comunale a Ovest, particelle 28 e 29 a nord, particelle 191 e 172 ad est e particella 172 a sud

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis con sede in SAN VENANZO, foglio 105, particella 175, subalterno 1, indirizzo Vocabolo Ripalvella, piano T, comune San Venanzo

Derivante da: COSTITUZIONE del 30/03/1995 n. 950.1/1995 in atti dal 06-04-1995

Confini: La particella confina con strada Comunale a Ovest, particelle 28 e 29 a nord, particelle 191 e 172 ad est e particella 172 a sud

Note: Trattasi di Corte Esclusiva

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis con sede in SAN VENANZO, foglio 105, particella 175, qualità Ente Urbano, superficie catastale 5130

Derivante da: Tipo mappale del 15/03/1995 n. 376.1/1995 in atti dal 15/03/1995

Confini: La particella confina con strada Comunale a Ovest, particelle 28 e 29 a nord, particelle 191 e 172 ad est e particella 172 a sud

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'attuale situazione catastale riscontrata non è conforme allo stato di fatto in quanto andrebbe aggiornato il catasto terreni ed il catasto urbano con le difformità riscontrate in sede di sopralluogo.

Negli atti di aggiornamento presenti negli archivi catastali non sono censiti gli ampliamenti effettuati.

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale e Doc.Fa

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare sono l'ampliamento dell'officina, un magazzino e gli uffici

Tipo Mappale: € 1.500,00

Docfa: € 800,00

Oneri Totali: € 2.300,00

Note: Per maggiori chiarimenti si rimanda alla sezione conformità edilizia

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

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

Il bene oggetto di stima è situato nel Comune di San Venanzo (TR), un piccolo paese alle pendici del Monte Peglia. Il bene oggetto di stima è un capannone artigianale edificato in una zona periferica prevalentemente agricola nella frazione di Ripalvella località Ripalvella n. 18.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: San Venanzo.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Peglia.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico San Venanzo.

**Principali collegamenti pubblici:** Superstrada 18 Km, Stazione Ferroviaria 20 Km, Trasporto pubblico

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia (Buona), Chiesa (Buona), Scuola Primaria (Buona), Impianti Sportivi (Buona), Ristorazione (Buona)

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare di Ancona S.P.A. sede di Jesi (An) contro omissis ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 300000.00; Importo capitale: € 150000.00 ; A rogito di Siciliano Patrizia Sara in data 06/11/2009 ai nn. 12915/5415; Iscritto/trascritto a Terni in data 12/11/2009 ai nn. 14003/2817 ; Note: Concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca € 300000.00; importo capitale € 150000.00; a rogito di atto notarile pubblico in data 06/11/2009 n. rep. 12915/5415 rogante Siciliano Patrizia Sara nella sede di Marsciano (Pg), iscritta in data 12/11/2009 registro particolare 2817, registro generale 140003. Ipoteca su intera proprietà immobiliare sita in San Venanzo in frazione Ripalvella vocabolo Pian della Fonte sugli immobili censiti al catasto urbano con il foglio 105 particella 175 subalterni 1 e 2 e sulla particella di terreno censita con il foglio 105 particella 175.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare di Ancona S.P.A. sede di Jesi (An) contro omissis ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 133622,00; Importo capitale: € 66810,57 ; A rogito di Siciliano Patrizia Sara in data 19/10/2012 ai nn. 15125/6893; Iscritto/trascritto a Terni in data 23/10/2012 ai nn. 10521/1161 ; Note: Concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca € 133622,00; importo capitale € 66810,57; a rogito di atto notarile pubblico in data 19/10/2012 n. rep. 15125/6893 rogante Siciliano Patrizia Sara nella sede di Marsciano (Pg), iscritta in data 23/10/2012 registro particolare 1161, registro generale 10521. Ipoteca su intera proprietà immobiliare sita in San Venanzo in frazione Ripalvella vocabolo Pian della Fonte sugli immobili censiti al catasto urbano con il foglio 105 particella 175 subalterni 1 e 2 e sulla particella di terreno censita con il foglio 105 particella 175.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Cassa di Risparmio di Orvieto S.P.A. sede di Orvieto (Tr) contro omissis ; Derivante da: Concessione a garanzia di esposizione pregressa scaduta; Importo ipoteca: € 80000,00; Importo capitale: € 59184,39; A rogito di Siciliano Patrizia Sara in data 05/02/2014 ai nn. 15879/7347; Iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2014 ai nn. 1170/94 ; Note: Concessione a garanzia di esposizione pregressa scaduta; importo ipoteca € 80000,00; importo capitale € 59184,39; a rogito di atto notarile pubblico in data 05/02/2014 n. rep. 15879/7347 rogante Siciliano Patrizia Sara nella sede di Marsciano (Pg), iscritta in data 07-02-2014 registro particolare 94, registro generale 1170. Ipoteca su intera proprietà immobiliare sita in San Venanzo in frazione Ripalvella vocabolo Pian della Fonte sugli immobili censiti al catasto urbano con il foglio 105 particella 175 subalterni 1 e 2 e sulla particella di terreno censita con il foglio 105 particella 175.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Unicredit Spa sede di Perugia (Pg) contro omissis; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: L. 160'000'000.00; Importo capitale: L. 80'000'000.00 ; A rogito di Ludovici Sergio in data 03/05/1995 ai nn. 88497; Iscritto/trascritto a Terni in data 13/05/1995 ai nn. 4212/578 ; Note: Concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca Lire 60'000'000.00; importo capitale Lire 80'000'000.00; a rogito di atto notarile pubblico in data 03-05-1995 n. rep. 88497 rogante Ludovici Sergio nella sede di Marsciano (Pg), iscritta in data 13-05-1995 registro particolare 578, registro generale 4212. Ipoteca su intera proprietà immobiliare sita in San Venanzo in frazione Ripalvella sugli immobili censiti al catasto terreni con il foglio 105 particella 39 e 40 ed al catasto urbano con il foglio 105 particella

175 subalterno 2

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di SIDERNESTOR SRL sede di Marsciano (Pg) contro omissis; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Terni in data 03/03/2015 ai nn. 628 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2015 ai nn. 2736/2045; Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale 2736 registro particolare 2045 del 30-03-2015 a favore della soc. Sidernestor srl con sede in Marsciano (Pg), zona industriale Cerro, p.iva 00239050545 in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Terni del 03-03-2015 rep. 628. Pignoramento su intera proprietà immobiliare sita in San Venanzo in frazione Ripalvella sugli immobili censiti al catasto urbano con il foglio 105 particella 175 subalterni 1 e 2 e sulla particella di terreno censita con il foglio 105 particella 175..

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

- Descrizione onere: Convenzione edilizia; A rogito di Ludovici Sergio in data 08/03/1991 ai nn. 67367; Iscritto/trascritto a Terni in data 02/04/1991 ai nn. 3263/2491; Immobili oggetto di convenzione sono censiti al catasto terreni foglio 105 particelle 39 e 40 per un totale di mq 5130.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** condominio non presente

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 136,580 kWh/mq annuo

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Istituto diocesano per il sostentamento del clero della diocesi di Orvieto-Todi **proprietario/i ante ventennio al 20/03/1990**. In forza di atto di compravendita a rogito di Fragomeni Gianni in data 20/03/1990 ai nn. 12998.

Note: Gli immobili oggetto di compravendita sono siti nel Comune di San Venanzo al catasto terreni foglio 105 particelle 39/a e 40/a

**Titolare/Proprietario:** Istituto diocesano per il sostentamento del clero della diocesi di Orvieto-Todi **proprietario/i ante ventennio al 20/03/1990**. In forza di atto di rettifica a rogito

di Fragomeni Gianni in data 20/03/1990 ai nn. 12998 - trascritto a Terni in data 06/11/2009 ai nn. 13808/8602.

Note: La rettifica alla nota di trascrizione presentata dal notaio SICILIANO PATRIZIA SARA con sede in Marsciano (Pg) in data 06-11-2009 al n. 13808/8602 relativa all'atto al rogito del notaio Gianni Fragomeni di Terni del 20-03-1990 rep. n. 12998/3902, in quanto in detta nota per mero errore materiale la società acquirente era stata erroneamente indicata come "omissis" anzichè come giusto e come risulta dal titolo depositato "omissis"

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. n. 33/91 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un laboratorio artigianale e variante di destinazione d'uso dell'esistente rimessa attrezzi agricoli

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/06/1991 al n. di prot. 518

Numero pratica: C.E. n. 13/93

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un laboratorio artigianale e variazione destinazione dell'esistente - Variante alla C.E. n. 33/91 del 03/06/1991

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/02/1994 al n. di prot. 45

Numero pratica: C.E. n. 97/94

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un laboratorio artigianale e variazione destinazione dell'esistente - Rinnovo C.E. n. 33/91 e 13/93 per lavori non ultimati nei termini

Rilascio in data 24/09/1994 al n. di prot. 2676

Numero pratica: C.E. n. 191/95

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento laboratorio artigianale - variante alla C.E. n. 97/94 del 24/09/1994

Rilascio in data non visibile dagli atti in possesso al n. di prot. 6424

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 137/08

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Diversa distribuzione dei locali interni al laboratorio artigianale, realizzato con C.E. n. 97/94 e 191/95, con rimozione di alcune pareti interne per eliminare gli uffici

Rilascio in data 21/01/2009 al n. di prot. 398/2009

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In base allo stato di fatto a seguito di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Realizzazione del magazzino adiacente sfruttando come parete portante il muri controterra realizzati con regolare concessione edilizia e realizzazione di solaio di

- copertura;
- - Realizzazione di magazzino esterno con struttura portante in ferro e tamponatura in pannelli sandwich;
  - - Ripostiglio in ampliamento realizzato con lamiera;
  - - Realizzazione degli uffici esterni realizzato con struttura portante in ferro e tamponatura in pannelli sandwich.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: - Magazzino adiacente di mq 143.57 - Magazzino esterno di mq 66.34 - Ripostiglio in ampliamento di mq 11.55 - Uffici di mq 63.35

Permesso di Costruire in sanatoria, Pratica Strutturale, Autorizzazione Unica Ambientale,

Agibilità: € 20.000,00

Oneri Totali: **€ 20.000,00**

Note: Gli uffici è possibile sanarli mediante atto di assenso trascritto con i confinanti visto sono stati edificati a distanza inferiore dal confine rispetto a quella prevista dalla legge. Se non saranno sanabili la demolizione inciderà per €/corpo 2000.00 Per quanto sopra specificato si rimanda agli elaborati grafici redatti dallo scrivente allegati.

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

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 75/2003
Zona omogenea:	Attività produttive per l'industria e l'artigianato di completamento - D1
Norme tecniche di attuazione:	art. 50 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.6 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8.00 ml
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mq 1020,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna.

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



Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>lamiere di alluminio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>ghiaia</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità: <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale Officina	sup lorda di pavimento	794,92	1,00	794,92
Magazzino adiacente	sup lorda di pavimento	143,57	1,00	143,57
Magazzino staccato	sup lorda di pavimento	66,34	1,00	66,34

Uffici	sup lorda di pavimento	63,35	1,00	63,35
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	11,55	1,00	11,55
<b>1.079,73</b>			<b>1.079,73</b>	

**Accessori:**

A - Locale posto al piano Terra - Sviluppa una superficie complessiva di 4050,00 mq Artigianale.1 Valore a corpo: € **20000,00**  
corte esclusiva

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della presente consulenza, io sottoscritto C.T.U. geom. Salvatore Calcagno, visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, finiture, stato di conservazione e manutenzione ed estetica, si è ritenuto opportuno adottare il CRITERIO DI STIMA A VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO/COMPARATIVO.

Questo procedimento si basa sul confronto, perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per quanto sopra esposto, tenuto conto delle fonti e osservazioni del mercato immobiliare, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, il sottoscritto ritiene congruo applicare un valore pari ad

- €/mq 300.00 della superficie commerciale lorda dell'officina, del magazzino adiacente;
- €/mq 250.00 per il magazzino staccato;
- €/mq 300.00 per gli uffici;
- €/mq 150.00 per il ripostiglio.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di San Venanzo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di San Venanzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare - "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigiano e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigiano e Agricoltura di Terni" riferito al IV trimestre 2015.

- "Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Comune di SAN VENANZO, zona Extraurbana/Rurale e Frazioni anno 2015 semestre 2"

- Esperienza professionale diretta per stime effettuate in zona limitrofe all'immobile oggetto di stima.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Locale Artigianale. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso corte esclusiva

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale Officina	794,92	€ 300,00	€ 238.476,00
Magazzino adiacente	143,57	€ 300,00	€ 43.071,00
Magazzino staccato	66,34	€ 250,00	€ 16.585,00
Uffici	63,35	€ 300,00	€ 19.005,00
Ripostiglio	11,55	€ 150,00	€ 1.732,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 318.869,50

Valore Corpo € 318.869,50

Valore Accessori € 20.000,00

Valore complessivo intero € 338.869,50

Valore complessivo diritto e quota € 338.869,50

#### Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Locale Artigianale	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.079,73	€ 338.869,50	€ 338.869,50

	con annesso corte esclusiva			
--	--------------------------------	--	--	--

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 50.830,43
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 22.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 265.739,07</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 0,00</b>

**Allegati**

- Documentazione Fotografica
- Documentazione catastale
- PRG - Norme tecniche di attuazione
- Elaborato grafico dello stato attuale
- Elaborato grafico con indicati gli interventi necessari per sanare le difformità edilizie riscontrate
- Titoli edilizi
- Atto di provenienza
- APE (Attestato di Prestazione Energetica)
- Verbale di sopralluogo
- Ispezione ipotecaria

Data generazione:  
31-03-2016

L'Esperto alla stima  
**Geom. Salvatore Calcagno**

**ALLEGATO:**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



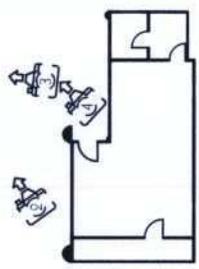
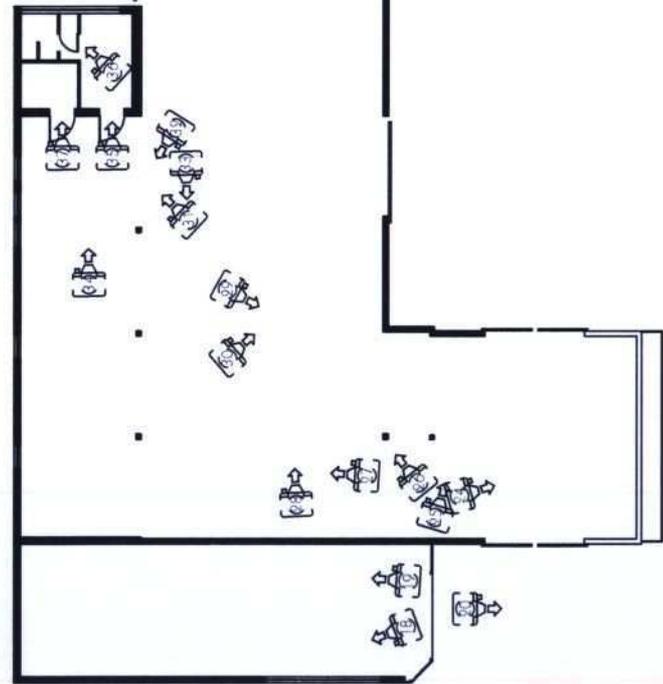




Foto 01 - Panoramica

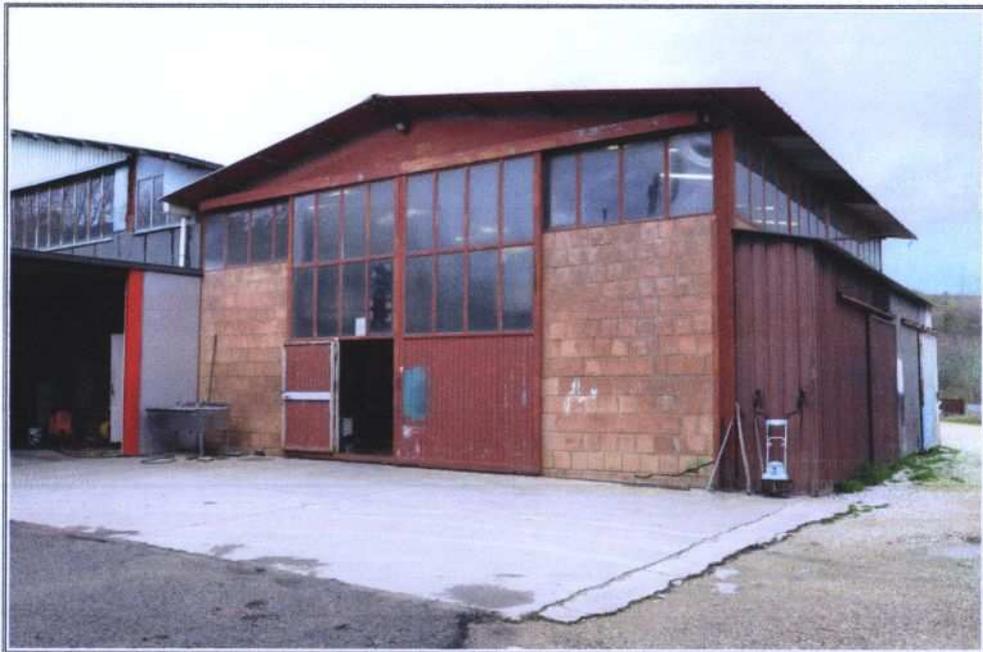


Foto 02 - Parte Prospetto Sud

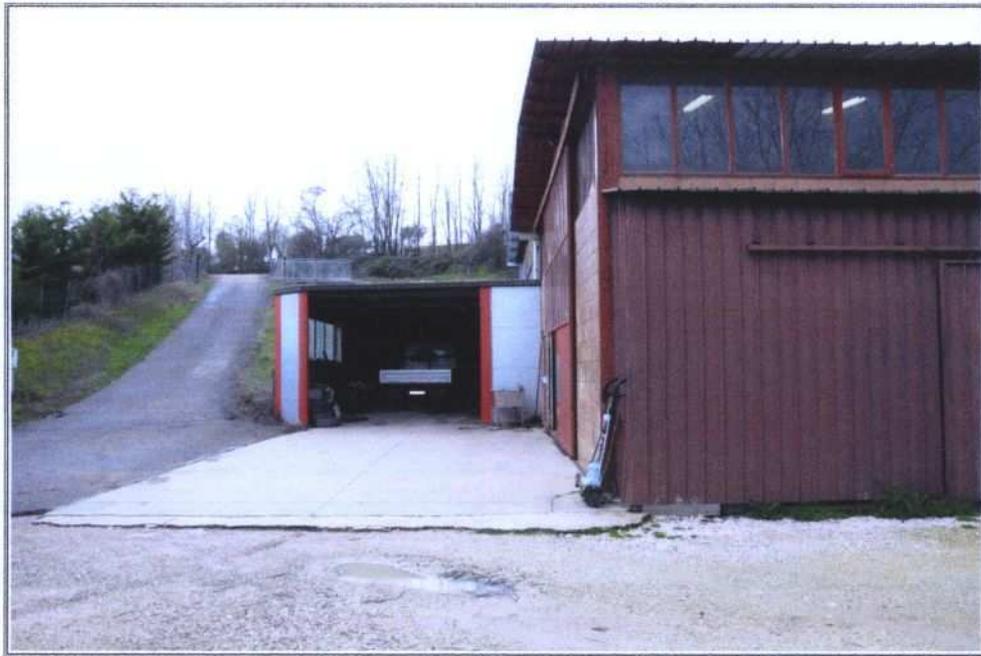


Foto 03 - Parte Prospetto Est

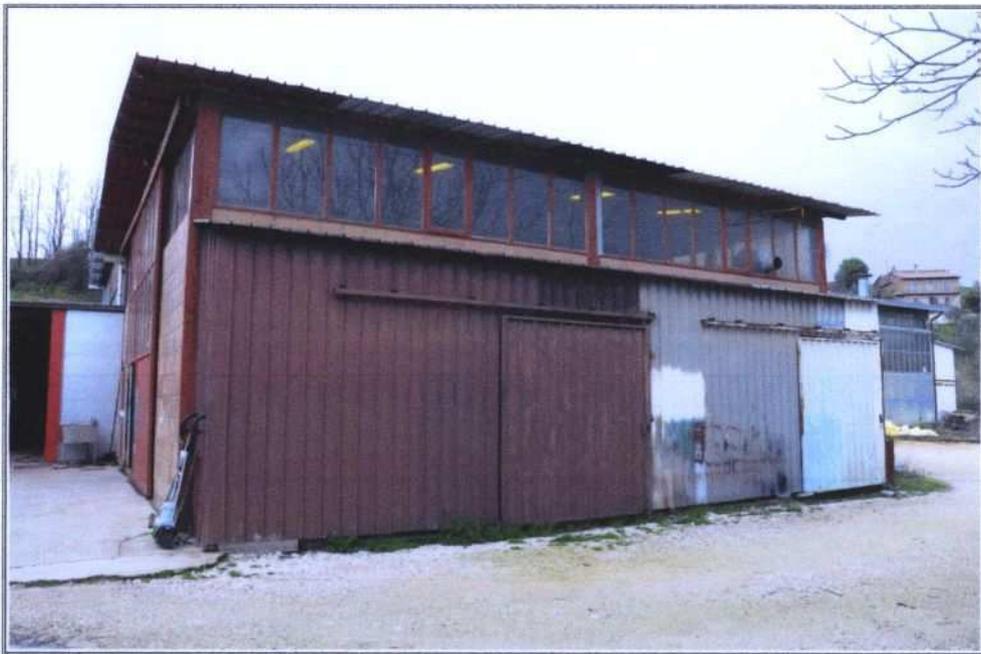


Foto 04 - Parte Prospetto Est



Foto 05 - Parte Prospetto Nord/Est



Foto 06 - Parte Prospetto Nord/Est



Foto 07 - Parte Prospetto Nord/Est



Foto 08 - Parte Prospetto Nord



Foto 09 - Parte Prospetto Nord/Ovest



Foto 10 - Panoramica Prospetto Nord/Ovest



Foto 11 - Parte Prospetto Nord/Ovest



Foto 12 - Prospetto Nord



Foto 13 - Parte Prospetto Sud/Ovest



Foto 14 - Parte Prospetto Est

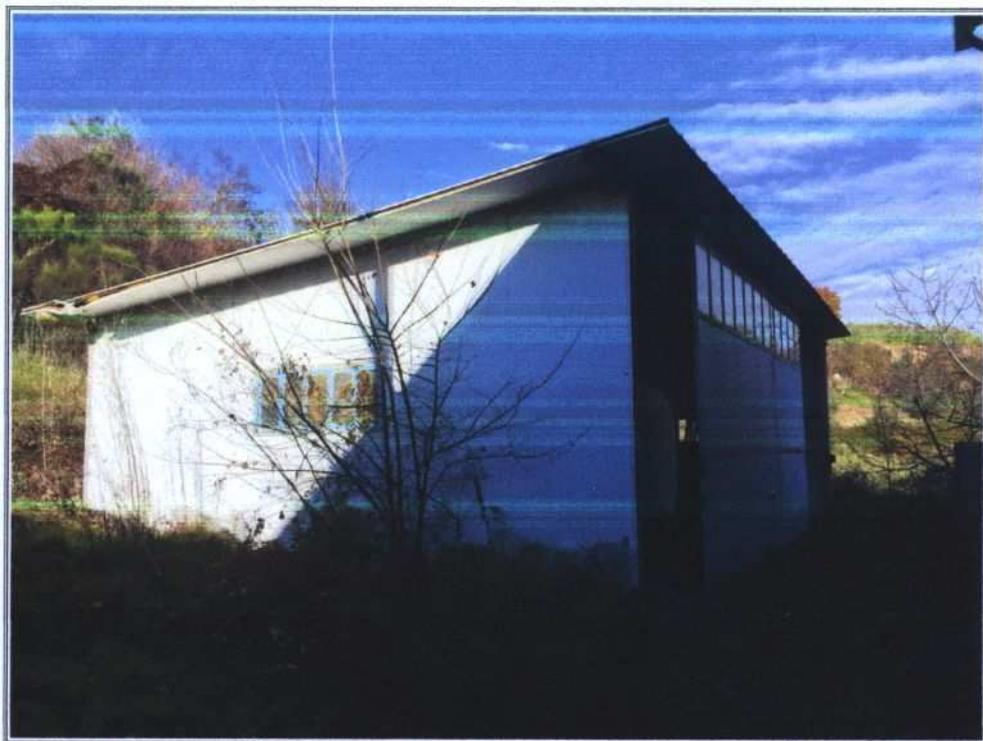


Foto 15 - Prospetto Sud/Est

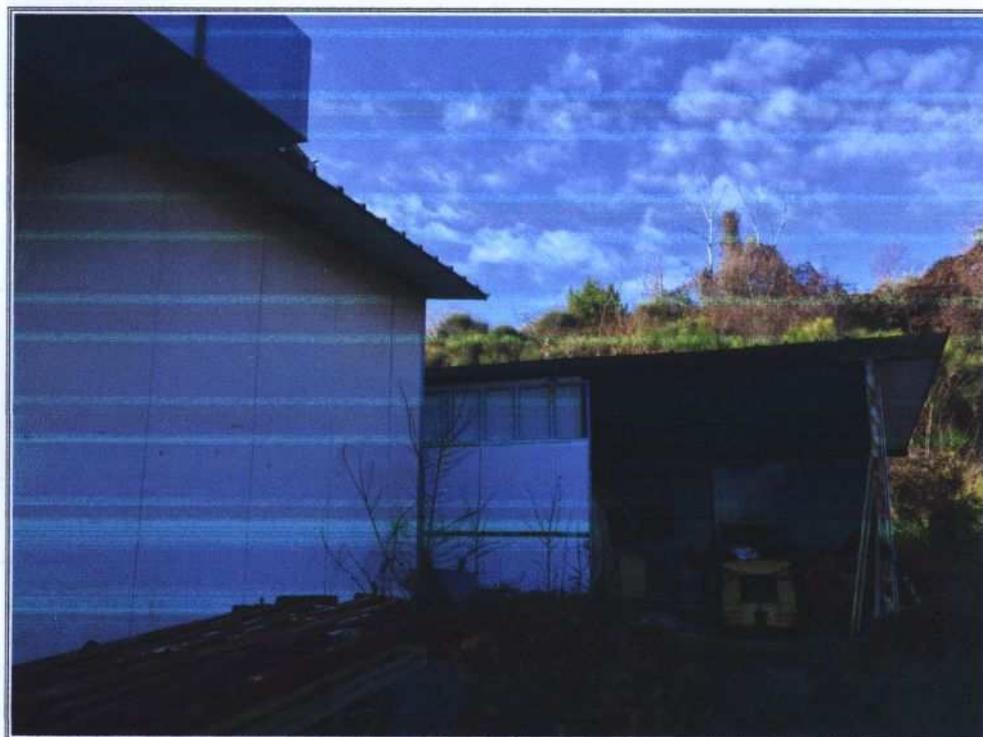


Foto 16 - Prospetto Est



Foto 17 - Interno Magazzino



Foto 18 - Interno magazzino



Foto 19 - Interno magazzino



Foto 20 - Prospetto Ovest Uffici



Foto 21 - Prospetto Nord/Ovest Uffici



Foto 22 - Prospetto Nord



Foto 23 - Parte Prospetto Nord/Est



Foto 24 - Particolare interno officina



Foto 25 - Particolare interno officina



Foto 26 - Particolare interno officina



Foto 27 - Particolare interno officina



Foto 28 - Particolare interno officina



Foto 29 - Particolare interno officina



Foto 30 - Particolare interno officina



Foto 31 - Particolare interno officina



Foto 32 - Particolare interno officina



Foto 33 - Particolare interno officina



Foto 34 - Particolare interno officina



Foto 35 - Particolare interno officina (Bagni)



Foto 36 - Particolare interno officina (Bagni)



Foto 37 - Particolare interno officina (Ripostiglio)



Foto 38 - Particolare interno officina

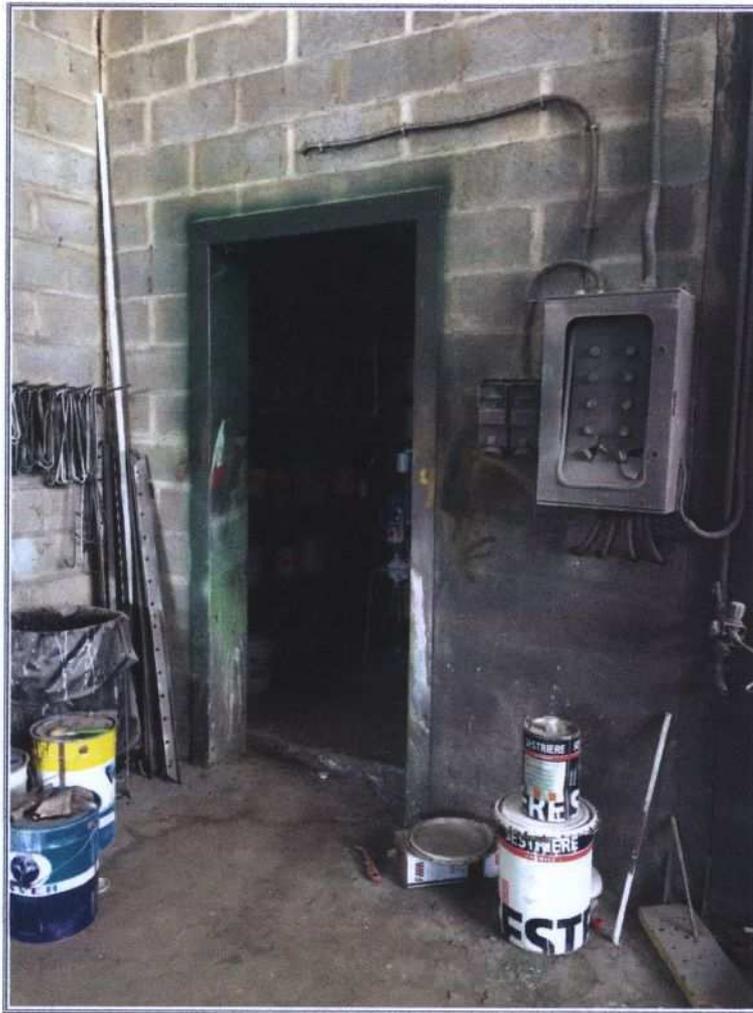


Foto 39 - Particolare interno officina

**ALLEGATO:**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**



MODULARIO  
F. rig. rand. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

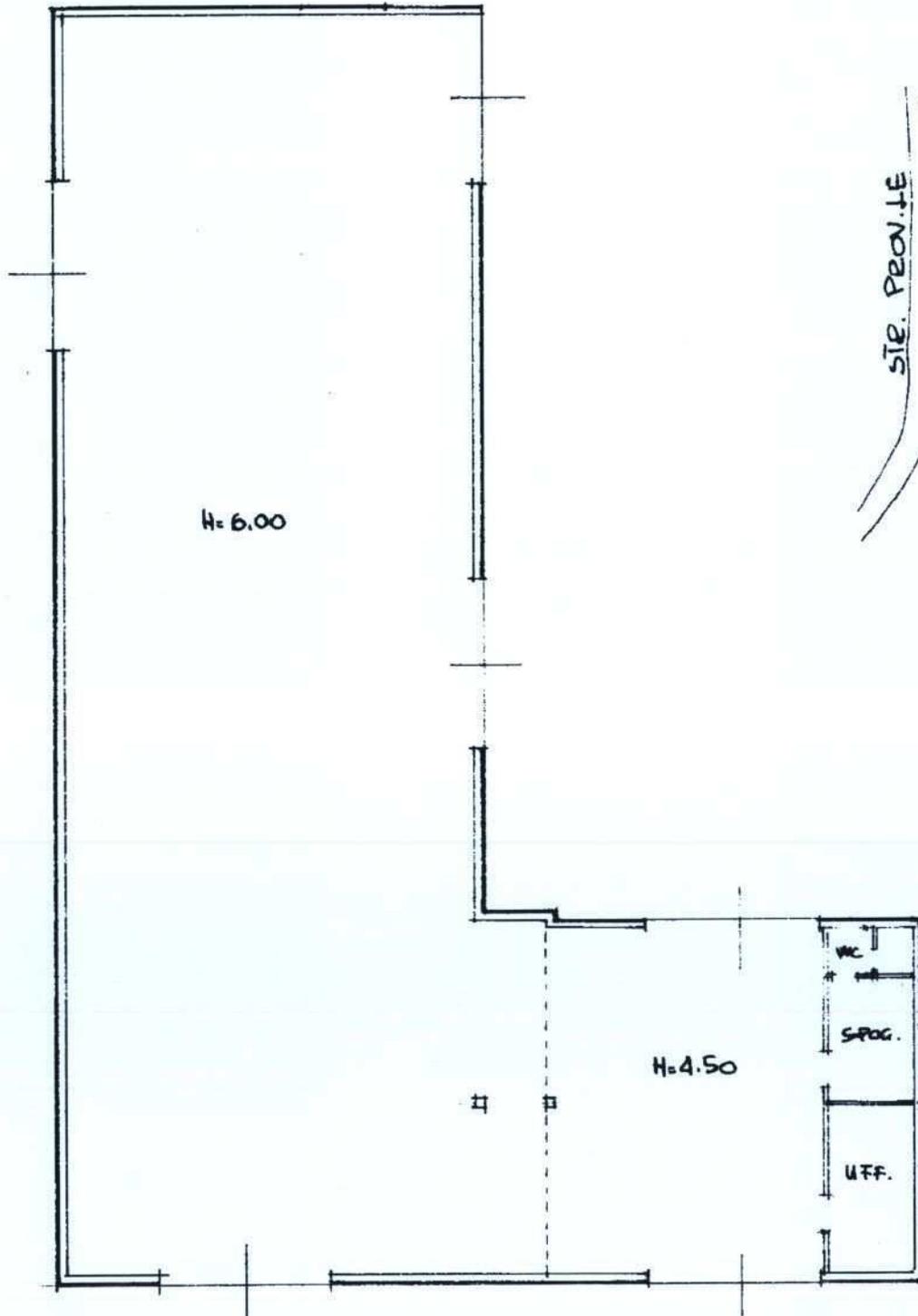
LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **SAN VENANZO** via **FR. RIPALVELLA** Loc. **PIAN DELLA FONTE**



08362063

Catasto dei fabbricati in Situazione al 09/11/2015 - Comune di SAN VENANZO (I381) - < Foglio: 105 - Particella: 175 - Subalterno: 2 >  
CABOLO RIPALVELLA piano: 1;



PIANO TERRA

10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Dichiarazione di metratura

Compilata dal **GEOM.**  
(Titolo, cognome e nome)  
**GIAMPAOLO BURATTI**

RISERVATO ALL'UFFICIO

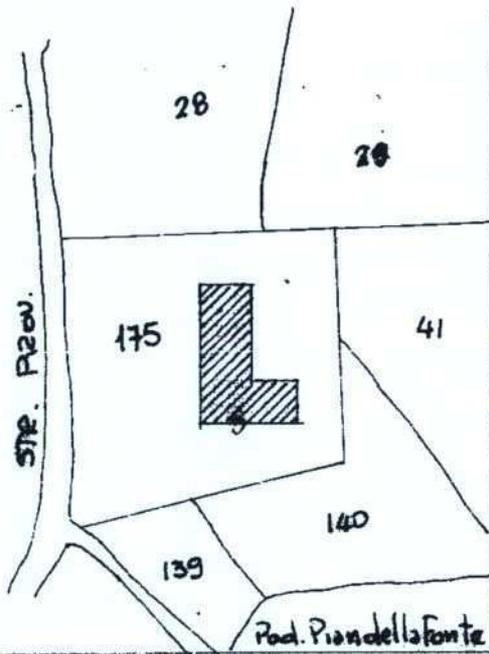
Data presentazione: 30/03/1995 - Data: 09/11/2015 - n. T238004 - Richiedente: CLCSVT81C02B202F  
Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampato: A4(210x297)  
n. 175 sub. 2 della provincia di **TERNI**

**ELABORATO  
PLANIMETRICO**

**Comune  
SAN VENANZO**

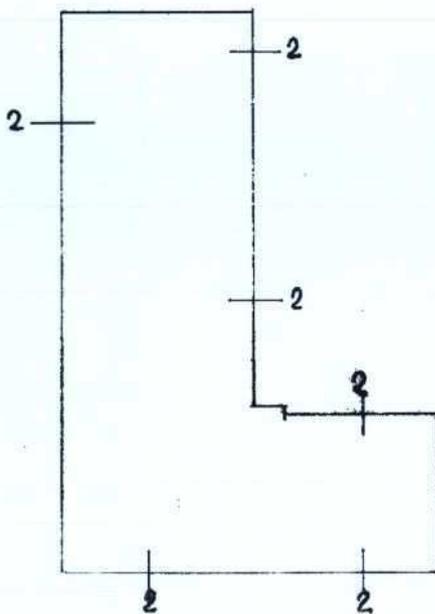
**Fog. 105 mappa n. 175**

**rif. tipo mappale n. 384 del 09.03.95**



Sub 1	CORTE COMUNE
2	OFFICINA LAVOR. FERR.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/11/2015 - Comune di SAN VENANZO (1381) - < Foglio: 105 - Particella: 175 - Elaborato planimetrico >



*[Handwritten signature]*

950/95



08362055

Ultima planimetria in atti

175/4



*[Handwritten signature]*