

# TRIBUNALE DI TERNI

(PROVINCIA DI TERNI)  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE Reg. Ese. Imm. n. 13/2014

Esecuzione Forzata Promossa da: CONDOMINIO  
Via Giandimartalo Di Vitalone, 20 – TERNI  
Contro: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Giudice: NATALIA GIUBILEI  
Custode Giudiziario: Colacci Avv. Andrea  
Esperto – C.T.U.: Lacchè Geom. Francesco

## ***GEOSTUDIO***

***Studio Tecnico LACCHE' Geom. FRANCESCO***  
***Via N. Antonelli 27 Terni***  
***Tel. Fisso 0744/271394 Tel. Mobile 340/0560630***  
***Iscrizione albo dei Geometri TR 1049***



PERIZIA IMMOBILIARE

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni



Iscrizione Albo  
N. 1049

Geometra  
LACCHE' FRANCESCO

TERNI

Dicembre 2015

Elab.

PI NN

# GEOSTUDIO

Studio Tecnico LACCHE' Geom. FRANCESCO

Via N. Antonelli 27 Terni

Tel. Fisso 0744/271394 Tel. Mobile 340/0560630

Iscrizione albo dei Geometri TR 1049



## PREMESSA

Ad evasione dell'incarico conferitomi, io sottoscritto Lacchè Geom. Francesco, residente in Via . Antonelli, 27 - Terni, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni al n. 982 in data 12-04-2013 nonchè all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N.1049 a seguito di nomina del Giudice delle Esecuzioni, ho redatto la seguente relazione inerente i beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare n. 13/2014.

Dall'esame degli elaborati reperiti attraverso il sito internet <https://terni.efisystem.it> e piu' precisamente:

- 2014\_13\_Istanza\_di\_vendita
- 2014\_13\_Nota\_di\_trascrizione
- 2014\_13\_Atto\_di\_pignoramento
- 2014\_13\_Nomina\_ctu
- 2014\_13\_Titoli\_creditore\_Procedente

Ho potuto accertare prima di ogni altra operazione la completezza e l'idoneità della documentazione ex RT. 567 C.P.C

Al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice delle Esecuzioni, Natalia Giubilei dopo aver provveduto ad acquisire i documenti richiesti, ed a valutare la regolarita' dell'immobile, presso i vari Enti deputati ho stilato la seguente perizia avvalendomi del programma « efi sistem » rinvenibile sul sito indicatomi nel verbale di giuramento.

A eseguito di accesso agli immobili siti in Terni Via Giandimartalo Di Vitalone, 20 individuato catastalmente al foglio 118, particelle 471 sub 55 del Comune di Terni, per visionare, valutare e rilevare gli immobili ed il contesto ove gli stessi risultano ubicati. Detti immobili sono costituiti da un locale ad uso autorimessa. Nel corso dell'accesso ai beni oggetto di esecuzione il sottoscritto ha effettuato un opportuno rilievo fotografico e misurazioni inerenti gli immobili, al fine di avere un fedele rilievo dello stato di fatto.

A seguito dei sopralluoghi presso i vari Enti coinvolti alla definizione dei quesiti ed aver estratto da essi la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico ho steso il seguente elaborato.



Skype : geom\_fra - e-mail: [francescolacche@virgilio.it](mailto:francescolacche@virgilio.it)

C.F. LCC FNC 79P30 L117W P.I. 01270470550

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

promossa da: **CONDOMINIO VIA GIANDIMARTALO DI VITALONE**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **13/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Autorimessa**

**Esperto alla stima:** Geom. Francesco Lacchè  
**Codice fiscale:** LCCFNC79P30L117W  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Antonelli 27 - 05100 Terni  
**Telefono:** 340 – 056 0630  
**Fax:**  
**Email:** francescolacche@virgilio.it  
**Pec:** francesco.lacche@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Giadimartalo di Vitalone, 20 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Autorimessa

**Corpo:** A - Autorimessa

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:** [REDACTED] con sede in Sperone, p.i. 0269 6020 649, prop. 1/1 , foglio 118, particella 471, subalterno 55, indirizzo Via Giandimartalo di Vitalone, piano Terzo interrato, comune Terni, categoria c/6, classe 8, consistenza 28, rendita € 98,33

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Giadimartalo di Vitalone, 20 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Autorimessa

**Corpo:** A - Autorimessa

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Giadimartalo di Vitalone, 20 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Autorimessa

**Corpo:** A - Autorimessa

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Giadimartalo di Vitalone, 20 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Autorimessa

**Corpo:** A - Autorimessa

**Creditori Iscritti:** CONDOMINIO VIA GIANDIMARTALO DI VITALONE

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Giadimartalo di Vitalone, 20 - Terni (Terni) - 05100

**Lotti:** 001 - Autorimessa

**Corpo:** A - Autorimessa

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Giadimartalo di Vitalone, 20 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Autorimessa

**Corpo:** A - Autorimessa

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Giadimartalo di Vitalone, 20 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Autorimessa

**Corpo:** A - Autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Giadimartalo di Vitalone, 20 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Autorimessa

**Prezzo da libero:** € 24.216,50

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione  
Via Giadimartalo di Vitalone, 20

### **Lotto: 001 - Autorimessa**

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 - Autorimessa.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via Giadimartalo di Vitalone, 20**

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

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02696020649

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Intestazione: [REDACTED] con sede in Sperone, p.i. 0269 6020 649, prop. 1/1 , foglio 118, particella 471, subalterno 55, indirizzo Via Giadimartalo di Vitalone, piano Terzo interrato, comune Terni, categoria c/6, classe 8, consistenza 28, rendita € 98,33

Derivante da: Attopublico del 06-08-2012 a rogito notaio, Vincenzo Lemmi, di Perugia. Rep. 41915

Millesimi di proprietà di parti comuni: - Millesimi Generali 0,74 - Millesimi scala 0,36 - Millesimi ascensore 0,36 Unità immobiliare n. 53

Confini: - Nord: contro terra - Sud: corsia di manovra - Est ed Ovest altre unità immobiliari

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile sorge in un quartiere tranquillo in zona centrale, dotato di numerosi servizi.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** stazione 1500 m, fermate autobus 100 m

**Servizi offerti dalla zona:** Centri commerciali (ottima), negozi al dettaglio (ottima), vicinanza al

centro (ottima)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

- contro ;

Rogito: Tribunale di Avellino in data 01/01/2013 ai nn. 27645Iscritto/trascritto a in data 23/01/2013 ai nn. 844/654;

contro ;

Rogito: Tribunale di Avellino in data 01/01/2013 ai nn. 5324/13Iscritto/trascritto a in data 27/03/2014 ai nn. 2720/2183;

##### 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, Cassa di risparmio di Spoleto contro [REDACTED]; Derivante da: frazionamento, ipoteca annotazione; Importo ipoteca: € 9271,05; Importo capitale: € 4454,25; Rogito: Notaio Filippo Clericò in data 01/08/2012 ai nn. 12945; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8406/1071- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di risparmio di Rieti SpA contro [REDACTED]; Derivante da: frazionamento, ipoteca annotazione; Importo ipoteca: € 6622,18; Importo capitale: € 3181,61; Rogito: Notaio Filippo Clericò in data 01/08/2012 ai nn. 12945; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8408/1073- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di risparmio di Città di Castello SpA contro [REDACTED]; Derivante da: frazionamento, ipoteca annotazione; Importo ipoteca: € 6622,18; Importo capitale: € 3181,61; Rogito: Notaio Filippo Clericò in data 01/08/2012 ai nn. 12945; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8410/1075- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di risparmio di Ascoli Piceno SpA contro [REDACTED]; Derivante da: frazionamento, ipoteca annotazione; Importo ipoteca: € 6622,18; Importo capitale: € 3181,61; Rogito: Notaio Filippo Clericò in data 01/08/2012 ai nn. 12945; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8412/1077- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di risparmio di Spoleto SpA contro [REDACTED]; Derivante da: frazionamento, ipoteca annotazione; Importo ipoteca: € 2840,91; Importo capitale: € 247,12; Rogito: Notaio Filippo Clericò in data 01/08/2012 ai nn. 12945; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8407/1072- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di risparmio di Spoleto SpA contro [REDACTED]; Derivante da: frazionamento, ipoteca annotazione; Importo ipoteca: € 2033,01; Importo capitale: € 196,16; Rogito: Notaio Filippo Clericò in data 01/08/2012 ai nn. 12945; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8409/1074- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di risparmio di Città di Castello SpA contro [REDACTED]; Derivante da: frazionamento, ipoteca annotazione; Importo ipoteca: € 2033,01; Importo capitale: € 196,16; Rogito:

Notaio Filippo Clericò in data 01/08/2012 ai nn. 12945; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8411/1076- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di risparmio di Ascoli Piceno SpA contro [REDACTED]; Derivante da: frazionamento, ipoteca annotazione; Importo ipoteca: € 2033,01; Importo capitale: € 196,16; Rogito: Notaio Filippo Clericò in data 01/08/2012 ai nn. 12945; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8413/1078

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.- Pignoramento a favore di CONDOMINIO VIA GIANDIMARTALO DI VITALONE contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo Cau-telareRogito: Ufficiale Giudiziario in data 24/01/2014 ai nn. 186Iscritto/trascritto a Terni in data 03/03/2014 ai nn. 1765/1471;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.-

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

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 129,00 €

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Installazione sottocontatori acqua: 28.748,50 € - Istallazione impianto vide-osorveglianza: 16.786,00 €

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

**Millesimi di proprietà:** - millesimi generali 0,74 - millesimi scale 0,36 - millesimi ascensore 0,36

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Sono in corso due cause presso il Tribunale di Avellino promosse dalle imprese FDF Service s.r.l. con sede ad avellino p.i. 02362430643 e la di Cosedil S.p.A. con sede in Roma p.i. 00581290558 nelle quali viene chiesto l'annullamento alcuni atti di acquisto tra qui quello con il quale la [REDACTED] diveniva proprietaria dell'immobile oggetto di esecuzione. La vendita sarà soggetta ad IVA in quanto l'immobile è di proprietà di un'azienda.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** - FOGLIO 118 P.LLA 135 SUB 1 - Cavalletti Anna Rita, nata a Terni il 03/03/1940, c.f. CVL NRT 40C70 L1117R, Prop. 2/12 Cavalletti Maria Rosaria, nata a Terni il 25/01/1943, c.f. CVL MRS 43A65 L117Z, Prop. 5/12 Diomedi Vanda, nata a Terni il 22/01/1906, c.f. DMI VND 06A62 L117A, Prop. 2/12 Fiocchi Franco, nato a Terni il 15/01/1938, c.f. FCC FNC 38A15 L117C, Prop. 3/12 DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO 30/06/1987 dal **al 10/11/1986 (ante ventennio)** - In forza di atto di assegnazione

**Titolare/Proprietario:** - FOGLIO 118 P.LLA 70 SUB 1, 3, 4, 5 e 6 - Parisi Alberto, fu' Amilcare, Prop. 1/3 Parisi Ivo, fu' Amilcare, Prop. 1/3 Parisi Luigi, fu' Amilcare, Prop. 1/3 ANTE IMPIANTO MECCANOGRAFICO 30-06-1987 dal **al 25/05/1994 (ante ventennio)** - In forza di atto di assegnazione



**Titolare/Proprietario:** - FOGLIO 118 P.LLA 135 SUB 1 - Cavalletti Anna Rita, nata a Terni il 03/03/1940, c.f. CVL NRT 40C70 L1117R, Prop. 1/4 Cavalletti Maria Rosaria, nata a Terni il 25/01/1943, c.f. CVL MRS 43A65 L117Z, Prop. 2/4 Fiocchi Franco, nato a Terni il 15/01/1938, c.f. FCC FNC 38A15 L117C, Prop. 1/4 dal **10/11/1986 al 05/02/2004** - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO - Note: - registrato a: Terni in data 06/05/1987 ai nn. 53/630

**Titolare/Proprietario:** - FOGLIO 118 P.LLA 70 SUB 1, 3, 4, 5 e 6 - Parisi Alberto, Nato a Piombino il 22/08/1910, c.f. PRS LRT 10M22 G687L, Prop. 2/6 Parisi Lolita, Nata a Terni il 11/07/1941, c.f. PRS LLT 41T51 L117K, Prop. 1/6 Parisi Luigi, Nato a Terni il 22/07/1917, c.f. PRS LGU 17M27 L117V, Prop. 2/6 Parisi Stefania, Nata a Terni il 04/05/1946, c.f. PRS SFN 46E44 L117M, Prop. 1/6 dal **25/05/1994 al 05/02/2004** - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO - Note: - registrato a: Terni in data 14/07/1999 ai nn. 93/763

**Titolare/Proprietario:** - FOGLIO 118 P.LLA 70 SUB 1, 3, 4, 5 e 6 - Terni Costruzioni S.r.L. con sede in Terni p.i. 01293730550, prop. 1/1 . Il 15-02-2007 le Unità Immobiliari sopra menzionate sono state soppresse, unite alla p.la 135 del Fgl 118 ed hanno assunto il nuovo identificativo p.la 460 dal **05/02/2004 al 15/02/2007** - In forza di atto di assegnazione  
**A rogito:** Notaio Clerico' Luciano in data 05/02/2004 ai nn. 127211

**Titolare/Proprietario:** - FOGLIO 118 P.LLA 135 SUB 1 - Terni Costruzioni S.r.L. con sede in Terni p.i. 01293730550, prop. 1/1 . Il 15-02-2007 l' Unità Immobiliare sopra menzionata e' stata soppressa, unita alla p.la 70 del Fgl 118 ed hanno assunto il nuovo identificativo p.la 460 dal **05/02/2004 al 15/02/2007** - In forza di atto di assegnazione  
**A rogito:** Notaio Clerico' Luciano in data 05/02/2004 ai nn. 127211

**Titolare/Proprietario:** - FOGLIO 118 P.LLA 460 - Terni Costruzioni S.r.L. con sede in Terni p.i. 01293730550, prop. 1/1 . Il 27-02-2007 l' Unità Immobiliare sopra menzionata viene frazionata, generando la p.la 462 dal **15/02/2007 al 27/02/2007** - In forza di Frazionamento

**Titolare/Proprietario:** - FOGLIO 118 P.LLA 462 - Terni Costruzioni S.r.L. con sede in Terni p.i. 01293730550, prop. 1/1 . Il 07-03-2008 l' Unità Immobiliare sopra menzionata viene frazionata, generando la p.la 471 dal **27/02/2007 al 07/03/2008** - In forza di Frazionamento

**Titolare/Proprietario:** - FOGLIO 118 P.LLA 471 SUB 55 - Terni Costruzioni S.r.L. con sede in Terni p.i. 01293730550, prop. 1/1 . Il 13-10-2010 vengono censite all'urbano le singole u.i. del nuovo edificio. dal **27/07/2010 al 13/10/2010** - In forza di Frazionamento

**Titolare/Proprietario:** - FOGLIO 118 P.LLA 471 SUB 55 - Terni Costruzioni S.r.L. con sede in Roma p.i. 01293730550, prop. 1/1 . Il 10-11-2010 l' Impresa proprietaria cambia sede da Terni a Roma. dal **10/11/2010 al 06/08/2012** - In forza di Cambio societario  
**A rogito:** Notaio Sciarra in data 10/11/2010 ai nn. 194832 - registrato a: Perugia in data 09/12/2010 ai nn. 17971

**Titolare/Proprietario:** - FOGLIO 118 P.LLA 471 SUB 55 - [REDACTED] con sede in Sperone, p.i. 0269 6020 prop. 1/1 dal **06/08/2012 al 10/11/2014** - In forza di atto di compravendita  
**A rogito:** Lemmi Vincenzo in data 06/08/2012 ai nn. 41915 - registrato a: Perugia in data 07/08/2012 ai nn. 6283

**Titolare/Proprietario:** - FOGLIO 118 P.LLA 471 SUB 55 - [REDACTED] con sede in Sperone, p.i. 0269 6020 prop. 1/1 dal **10/11/2014 al 21/11/2014** - In forza di Cambio socie-

tario

**A rogito:** Gambacorta Carmelo in data 10/11/2014 ai nn. 109521 - registrato a: TZ8 in data 12/11/2014 ai nn. 697

**Titolare/Proprietario:** - FOGLIO 118 P.LLA 471 SUB 55 - [REDACTED] con sede in Sperone, p.i. 0269 6020 649 prop. 1/1 dal **21/11/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di Cambio societario

**A rogito:** Gambacorta Carmelo in data 21/11/2014 ai nn. 109562 - registrato a: TZ8 in data 12/11/2014 ai nn. 727

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire per demolizione

Intestazione: Terni Costruzioni S.r.L.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Demolizione edifici esistenti

Rilascio in data 25/06/2004 al n. di prot. 145

Numero pratica: Permesso costruire poi ritirato

Intestazione: Terni Costruzioni S.r.L.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/05/2005 al n. di prot. 186

NOTE: Detto permesso è stato poi sostituito dal n. 398

Numero pratica: Permesso per costruzione

Intestazione: Terni Costruzioni S.r.L.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/11/2006 al n. di prot. 398

Numero pratica: Permesso in variante

Intestazione: Terni Costruzioni S.r.L.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Rilascio in data 09/02/2010 al n. di prot. 52

Numero pratica: DIA

Intestazione: Terni Costruzioni S.r.L.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/11/2010 al n. di prot.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 307 del 15-12-2008)
Norme tecniche di attuazione:	l'immobile ricade nella zona Zone B - Bbv(s) OP-Art.140 Disposizioni generali 1. Sono state individuate e delimitate quattro aree strategiche, già sede di attività industriali e/o artigianali, destinate a nuove funzioni. 2. Tali aree sono relative alle Officine Bosco, Gruber, S.I.R.I. ed al mulino Fioretti. 3. Il piano si attua attraverso programmi integrati di intervento di cui alla Legge 17.2.1992 n.179 o P. d. R. estesi all'intero nucleo di iniziativa pubblica, privata o mista, secondo le modalità preventivamente stabilite dal Consiglio Comunale. 4. Fino all'approvazione dei piani attuativi, per gli edifici da conservare evidenziati negli elaborati B, sono consentite le seguenti categorie di intervento definite dall'art.31 della L.457/78 (vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380): - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia senza demolizione. 5. Ai fini della graficizzazione delle previsioni di piano e per una migliore comprensione delle stesse, all'interno delle delimitazioni delle aree sopra dette, le sigle delle diverse destinazioni d'uso sono seguite dalle seguenti specificazioni: Ex Officine Bosco (b); Gruber (g); S.I.R.I. (s); mulino Fioretti (f). OP-Art.143 Area "Siri"(s) 1. Per tale area si rinvia alle previsioni del PA ad essa relativo approvato con DCC n.67 del 15.04.02 ed ai progetti approvati per la realizzazione delle strutture pubbliche museali e culturali. 2. Eventuali varianti al PA sopra detto devono essere predisposte nel rispetto della normativa generale previgente.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Rogito segretario comunale del 17/10/2002

	Rep. 35092. Registrato a Terni il 05/11/2002 al n. 3207 e trascritto a Terni il 28/03(2003 al n. 2406
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria, aree da cedere alla amministrazione comunale ed altre da asservire ad uso pubblico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile rientra in zona ad intervento edilizio libero.

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **A - Autorimessa**

L'unità immobiliare è costituita da un locale ad uso autorimessa, sito al terzo piano interrato di un edificio condominiale piu' vasto. L'immobile nel suo complesso è di recente edificazione ed è sito in Terni in via Giandimartalo di Vitalone, 20. L'edificio ha struttura portante in calcestruzzo armato ed è destinato prevalentemente a residenza. L'autorimessa oggetto di perizia è formata da un unico locale di superficie netta pari a circa 30 mq, ed ha dimensioni come da elaborato grafico allegato, e pianta lievemente trapezoidale. La pavimentazione è in calcestruzzo lisciato e le pareti perimetrali in blocchetti di cemento. L'autorimessa è dotata di impianto elettrico e da un ugello sprinkler. tipo basculante, risulta grigliata, in quanto il locale è sovrastato da camino per evacuazione fumi in caso di incendio, direttamente comunicante. L'ubicazione al terzo piano interrato e la servitù legata alla presenza del camino di evacuazione fumi rende l'immobile meno appetibile e quindi ne condiziona negativamente il valore. La vendita è soggetta ad imposta di registro.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 02696020649

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **37,00**

E' posto al piano: Terzo seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: nuova costruzione

ha un'altezza interna di circa: m 2.60

L'intero fabbricato è composto da n. 23 piani complessivi di cui fuori terra n. 20 e di cui interrati n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile è di recentissima costruzione, ed in ottime condizioni.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

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

Travi materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

- Note: Sbarra di ingresso

**Impianti:**

Antincendio tipologia: **anello interno** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per determinare la consistenza sarà usato il parametro mq. Catastale. Per mq. catastale s'intende quello definito dall'art. 3 dall'allegato C al DPR 138/98, e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici le opportune correzioni al fine di ragguagliarle. Ottenendo così una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato ed attribuito.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	superf. esterna lorda	37,00	1,00	37,00
		<b>37,00</b>		<b>37,00</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimessa

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per cio' che concerne la parte estimativa il sottoscritto Lacche' Geom. Francesco ha provveduto a ricercare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente. A tal fine, vengono di seguito esposti i criteri adottati per la determinazione del "più probabile valore di mercato" dei beni trattati. Al fine di operare nel migliore dei modi, in considerazione del tipo di bene oggetto di stima e dell'ordinarietà dello stesso, nonché della buona possibilità di reperimento di dati inerenti transazioni avvenute in zona, si può procedere ad eseguire il giudizio di stima seguendo il criterio sintetico-comparativo rispetto appunto a beni analoghi venduti nella zona in tempi non distanti da quelli attuali, adottando come parametro il mq. Catastale. Per mq. catastale s'intende quello definito dall'art. 3 dall'allegato C al DPR 138/98, e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici le opportune correzioni al fine di ragguagliarle. Ottenendo così una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato ed attribuito. Per la ricerca del predetto valore unitario, sono state esperite indagini conoscitive al fine di rintracciare i prezzi di beni simili di recente compravendita. Il sottoscritto dopo il reperimento di tali valori, attendibili in quanto già verificati in transazioni prive di vizi, ha provveduto a correggere e mediare gli stessi al fine di adattarli al caso in esame eseguendo aggiunte e/o detrazioni sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva edilizia, la consistenza, le rifiniture, lo stato di vetustà. Dall'indagine effettuata, in considerazione dei prezzi rilevati e degli adattamenti effettuati per valutare le peculiarità dei beni in oggetto, si ritiene congruo attribuire alle unità immobiliari in questione, un valore di mercato a mq compreso tra i 700,00 ed i 900,00 euro al metro quadrato, in considerazione dei prezzi di edifici simili, e di edifici ristrutturati, decurtati dei costi medi di ristrutturazione. In considerazione della tipologia di immobile, dall'analisi del mercato nella zona e dell'ubicazione del locale, appare adeguato attribuire un valore al metro quadro lordo di € 770,00. Sulla stima hanno influito negativamente l'ubicazione dell'immobile, in quanto posto al piano terzo interrato e la presenza della porta grigliata e del camino di evacuazione fumi, nonché la dimensione dell'autorimessa. E' comunque da considerare che l'edificio è da ritenersi nuovo.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei Prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con, la collaborazione delle camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Autorimessa. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	37,00	€ 770,00	€ 28.490,00

Valore corpo	€ 28.490,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 28.490,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 28.490,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Autorimessa	Garage o autorimessa [G]	37,00	€ 28.490,00	€ 28.490,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 4.273,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 24.216,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 24.216,50

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Vendita soggetta ad IVA

**Allegati**

- A Documentazione fotografica - B Documentazione catastale - C Documentazione edilizia - D Documentazione urbanistica - E Documentazione condominiale - F Documentazione giudiziale - G Documentazione ipotecaria - H Copie ricevute invio alle parti - I Titolo

Data generazione:  
11-12-2015

L'Esperto alla stima  
**Geom. Francesco Lacchè**

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni



Iscrizione Albo  
N. 1049

**Geometra**  
**LACCHE' FRANCESCO**



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

Dichiarazione protocollo n. TR0130448 del 13/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Giandimartalo Di Vitalone

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 118  
Particella: 471  
Subalterno: 55

Compilata da:  
Di Patrizi Fabrizio

Iscritto all'albo:  
Architetti

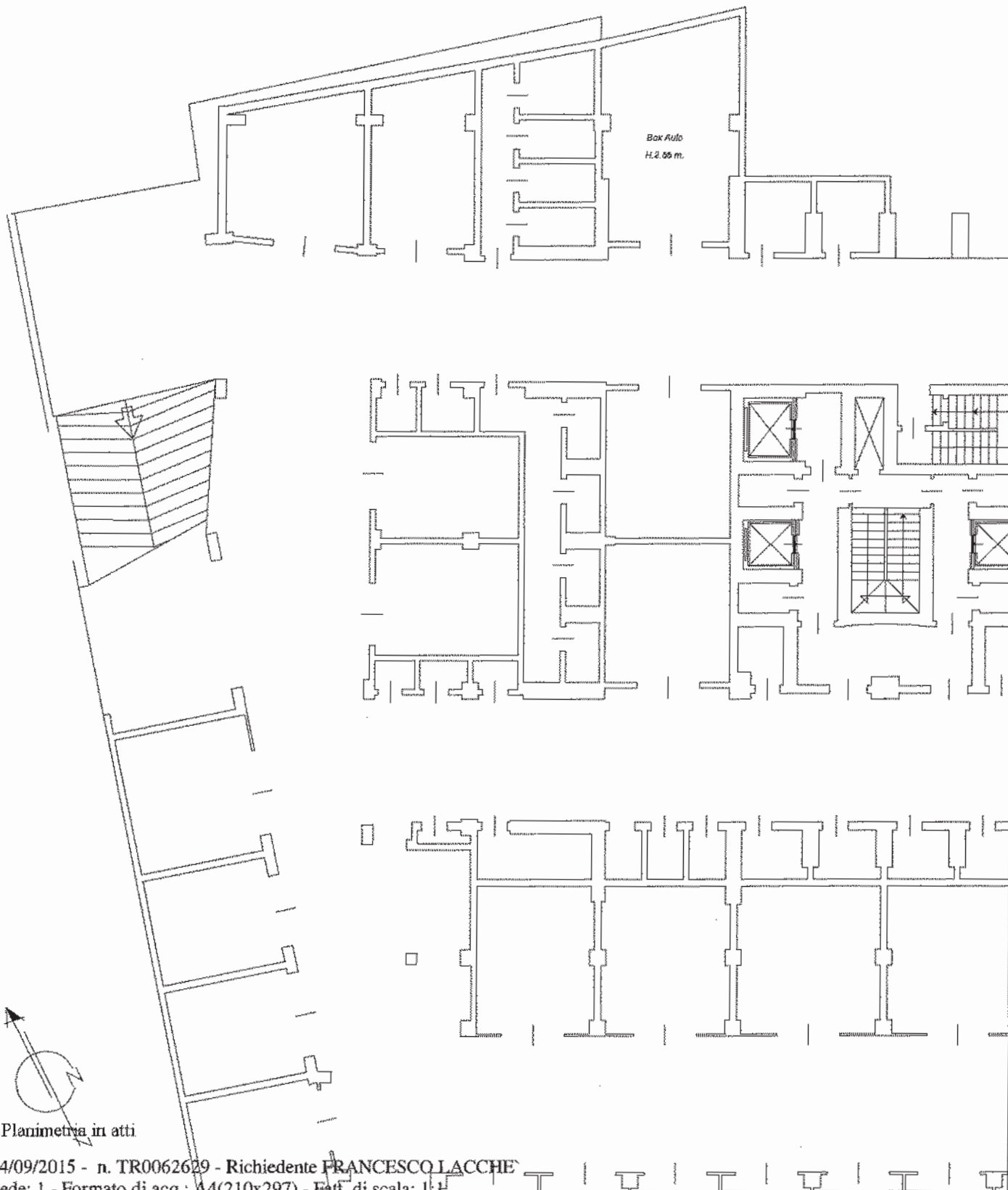
Prov. Terni

N. 205

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERZO INTERRATO  
- S3 -



Catasto dei fabbricati - Situazione al 24/09/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 118 Particella: 471 - Subalterno 55 >  
VIA GIANDIMARTALO DI VITALONE piano: S3;



Ultima Planimetria in atti



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Di Patrizi Fabrizio

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Terni N. 205

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

Comune di Terni

Protocollo n. TR0142178 del 08/11/2010

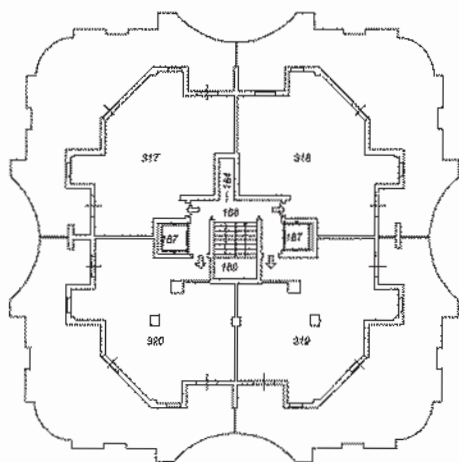
Sezione: Foglio: 118 Particella: 471

Tipo Mappale n. del

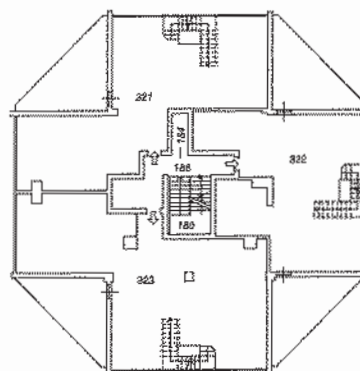
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

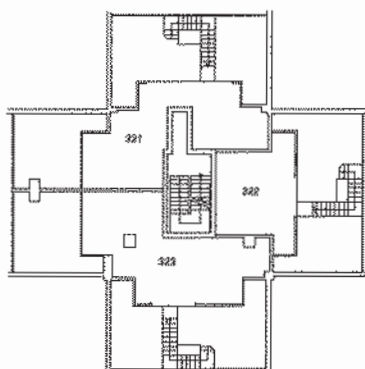
PIANO DICOTTESIMO - 18°



PIANO DICIANNOVESIMO - 19°



PIANO VENTESIMO - 20°



Ultima Planimetria in atti

CATASTO DEL FABBRICATI - SITUAZIONE AL 24/09/2015 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 118 PARTICELLA: 471 - ELABORATO PLANIMETRICO

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Di Patrizi Fabrizio  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Terni N. 205

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

Comune di Terni

Protocollo n. TR0142178 del 08/11/2010

Sezione: Foglio: 118

Particella: 471

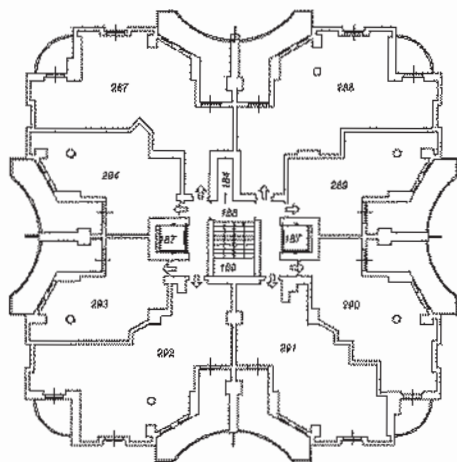
Tipo Mappale n.

del

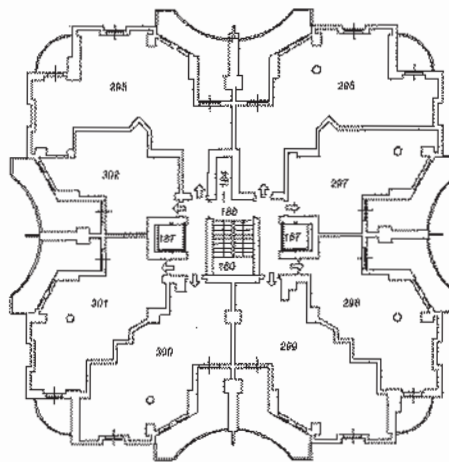
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

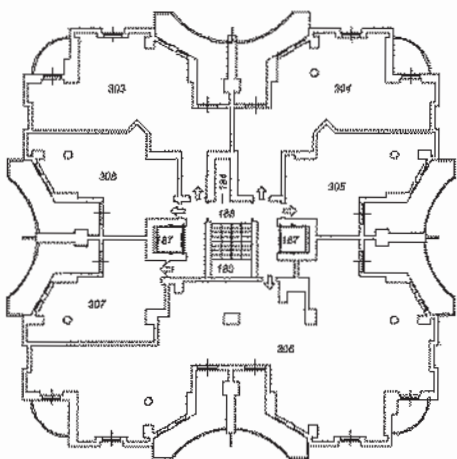
PIANO QUATTORDICESIMO - 14°



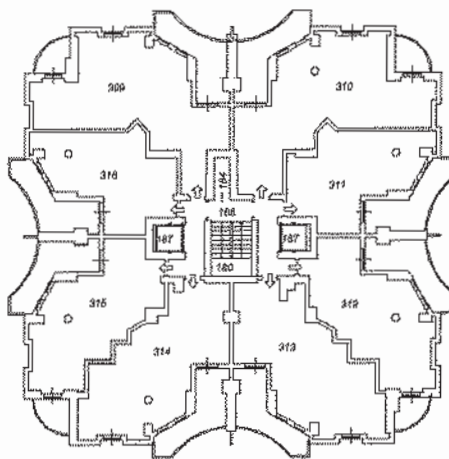
PIANO QUINDICESIMO - 15°



PIANO SEDICESIMO - 16°



PIANO DICIASSETTESIMO - 17°



Ultima Planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 24/09/2015 - Comune di Terni (1117) - Foglio: 118 Particella: 471 - Elaborato planimetrico

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Di Patrizi Fabrizio

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Terni

N. 205

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

Comune di Terni

Protocollo n. TR0142178 del 08/11/2010

Sezione: Foglio: 118

Particella: 471

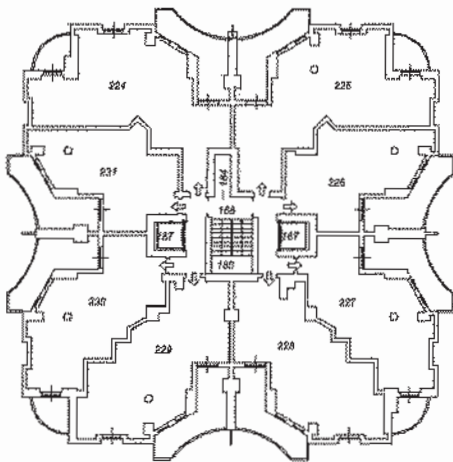
Tipo Mappale n.

del

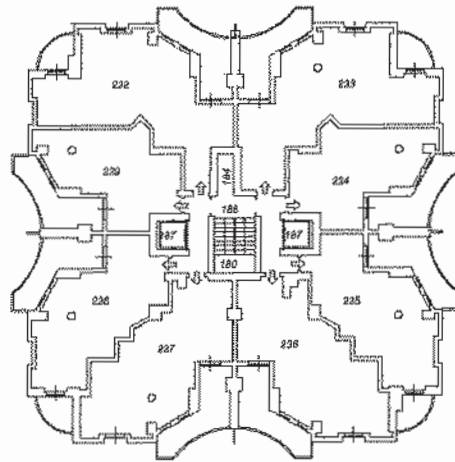
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

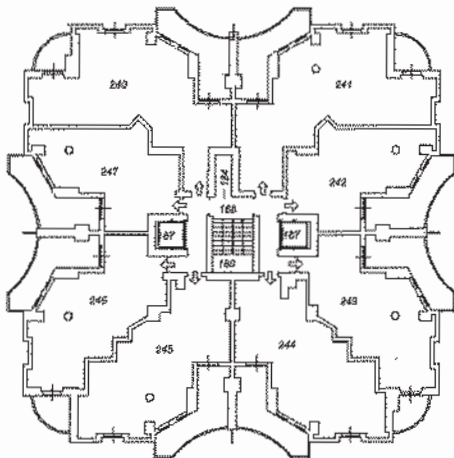
PIANO SESTO - 6°



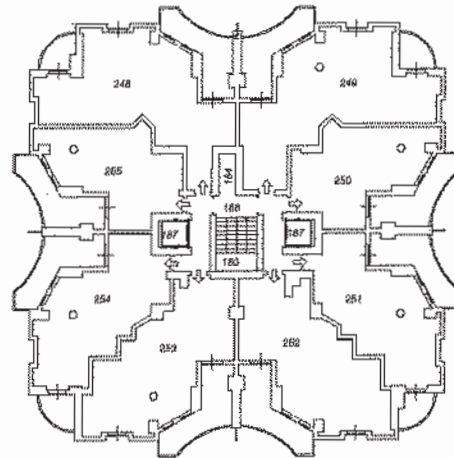
PIANO SETTIMO - 7°



PIANO OTTAVO - 8°



PIANO NONO - 9°



Ultima Planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - situazione al 24/09/2015 - Comune di Terni (LI17) - Foglio: 118 Particella: 471 - Elaborato planimetrico SUB.

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Di Patrizi Fabrizio  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Terni

N. 205

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

Comune di Terni

Protocollo n. TR0142178 del 08/11/2010

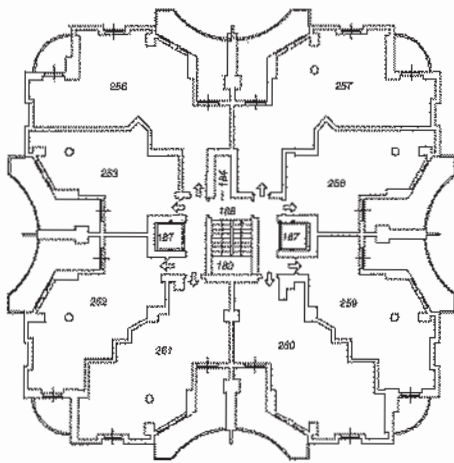
Sezione: Foglio: 118 Particella: 471

Tipo Mappale n. del

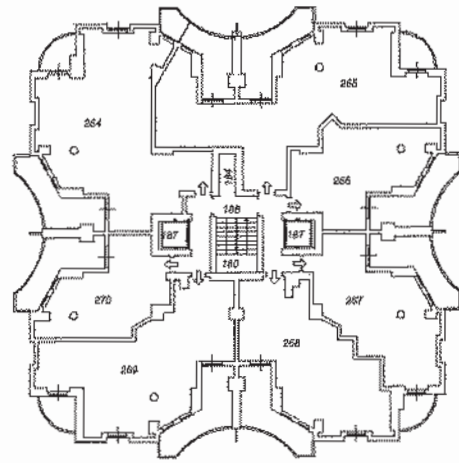
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

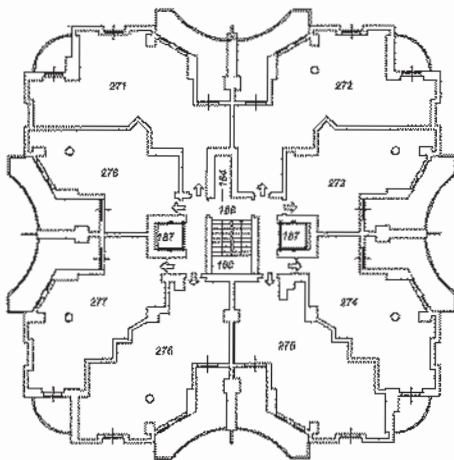
PIANO DECIMO - 10°



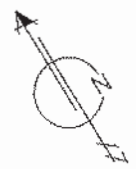
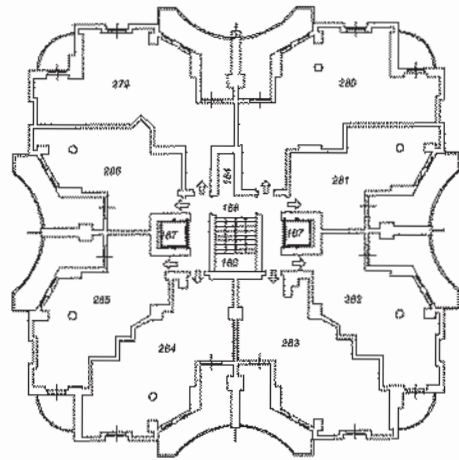
PIANO UNDICESIMO - 11°



PIANO DODICESIMO - 12°



PIANO TREDICESIMO - 13°



Ultima Planimetria in atti

Catastro del fabbricati - Situazione al 24/09/2015 - Comune di Terni (LI17) - Foglio: 118 Particella: 471 - Elaborato planimetrico



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Di Patrizi Fabrizio  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Terni N. 205

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

Comune di Terni

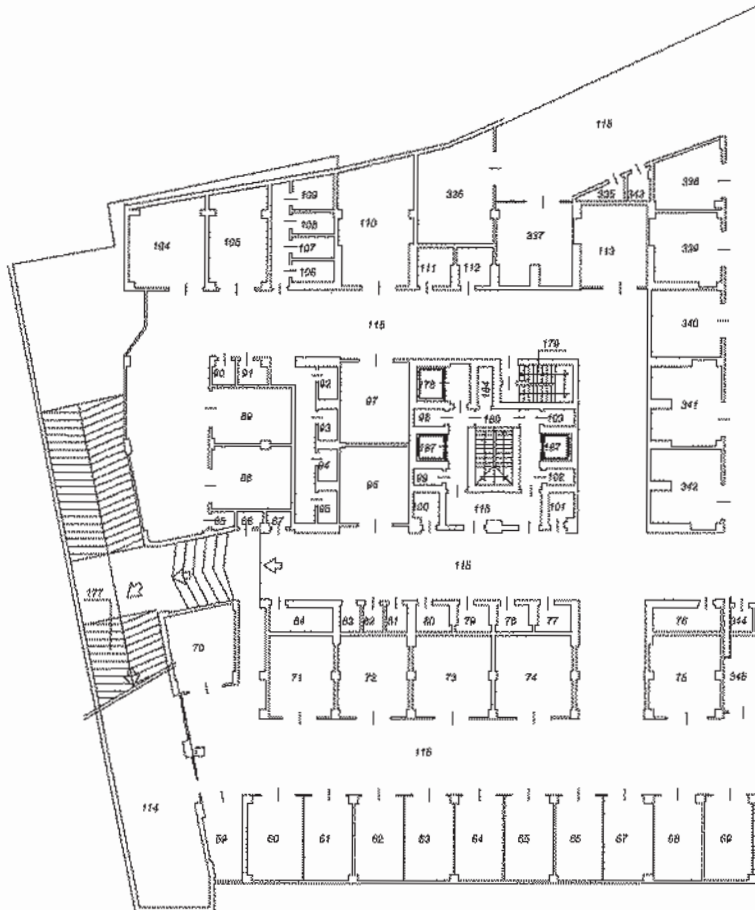
Protocollo n. TR0142178 del 08/11/2010

Sezione: Foglio: 118 Particella: 471

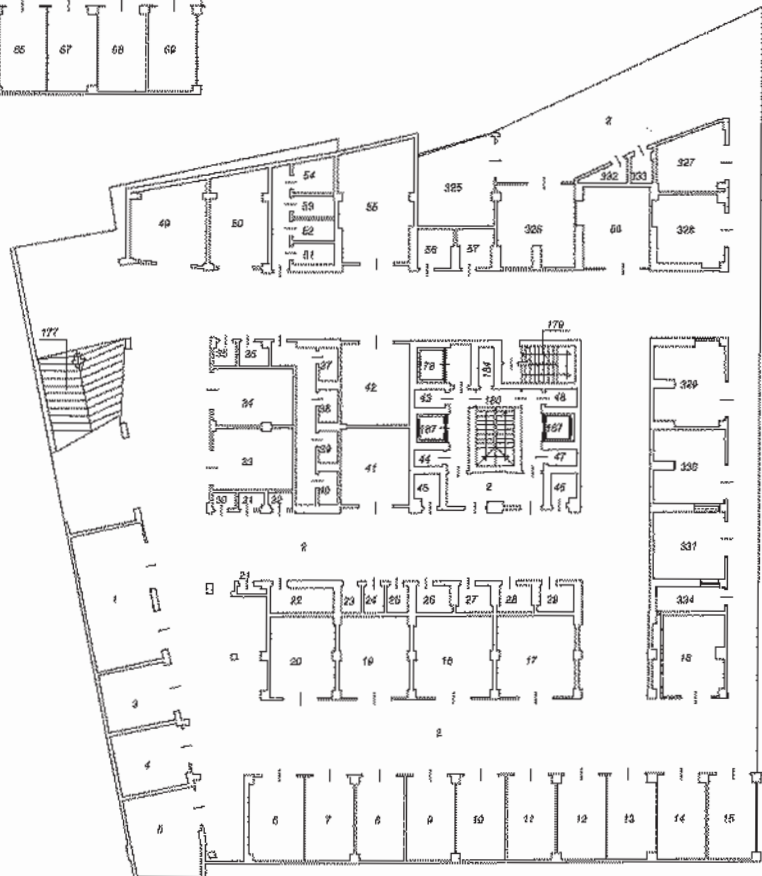
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO SECONDO INTERRATO - S2



PIANO TERZO INTERRATO - S3

Catastro del fabbricati - Situazione al 24/09/2015 - Comune di Terni (LI17) - < Foglio: 118 Particella: 471 - Elaborato planimetrico

Ultima Planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:  
Di Patrizi Fabrizio  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Terni N. 205

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni

Comune di Terni

Protocollo n. TR0142178 del 08/11/2010

Sezione: Foglio: 118

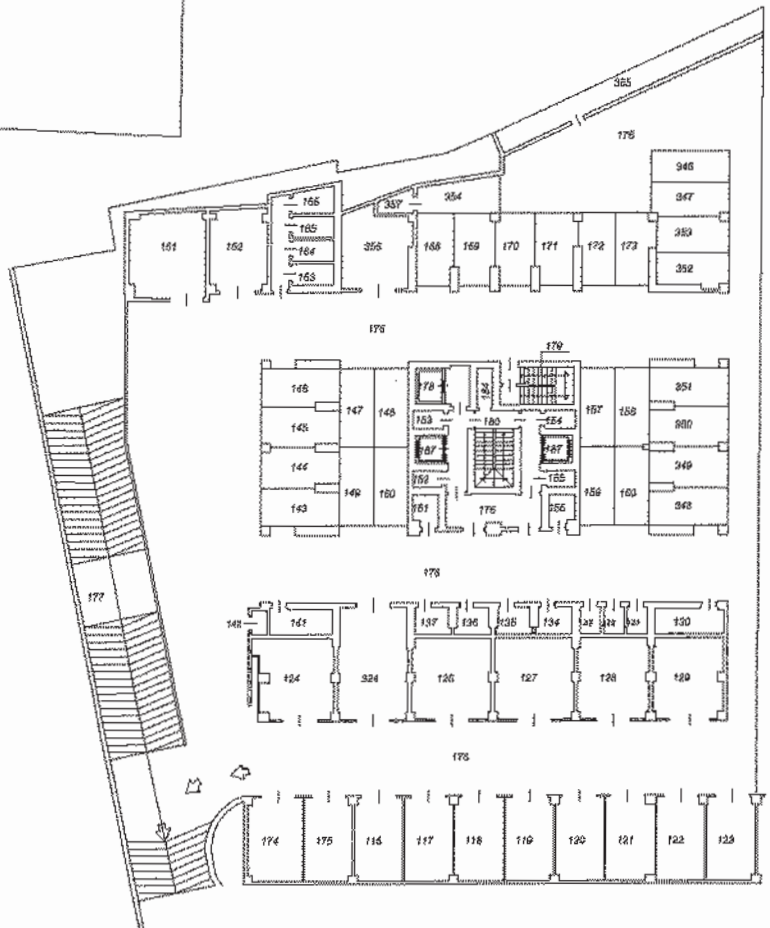
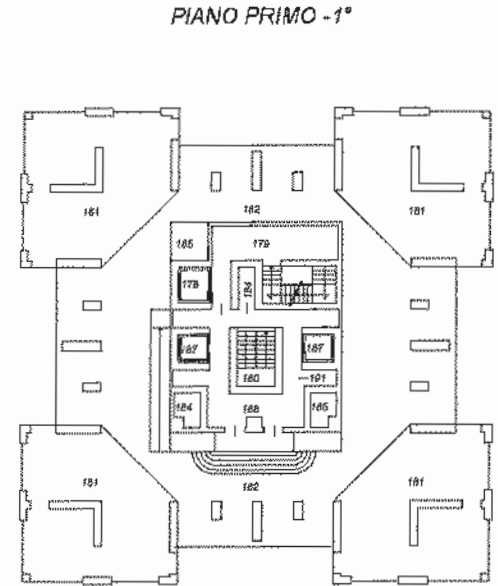
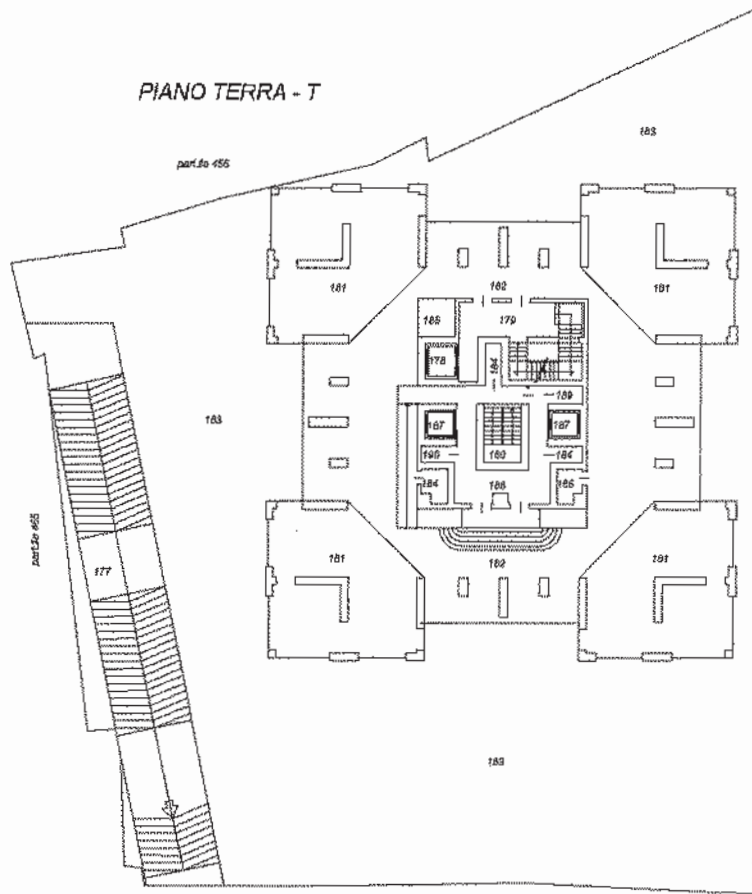
Particella: 471

Tipo Mappale n.

del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Catasto del fabbricati - Situazione al 24/09/2015 - Comune di Terni (L117) - < Foglio: 118 Particella: 471 - Elaborato planimetrico SUB.

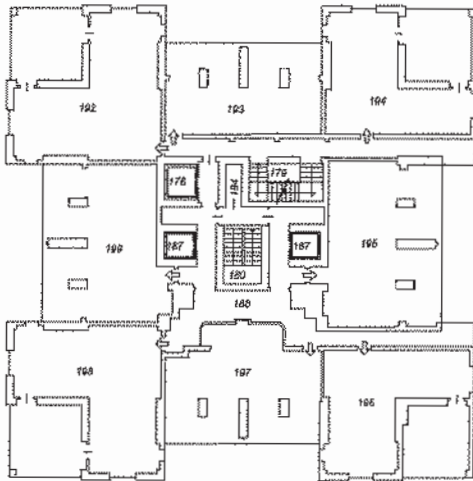
Ultima Planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Di Patrizi Fabrizio	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Terni	N. 205

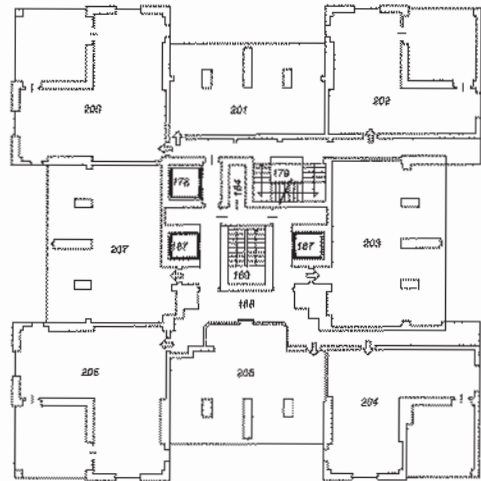
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Terni

Comune di Terni		Protocollo n. TR0142178 del 08/11/2010	
Sezione:	Foglio: 118	Particella: 471	Tipo Mappale n.            del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

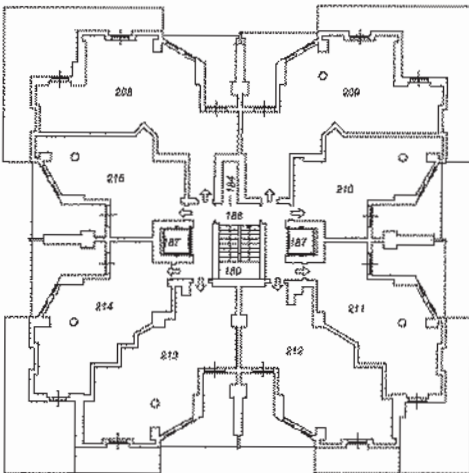
PIANO SECONDO - 2°



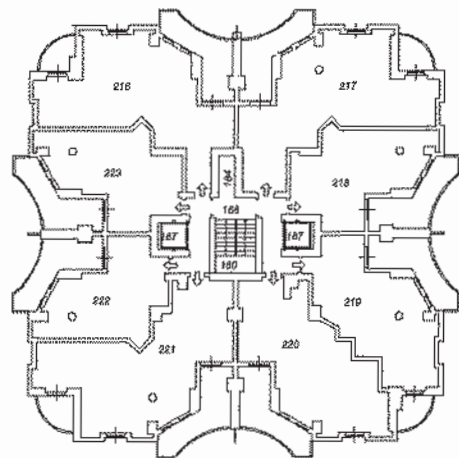
PIANO TERZO - 3°



PIANO QUARTO - 4°



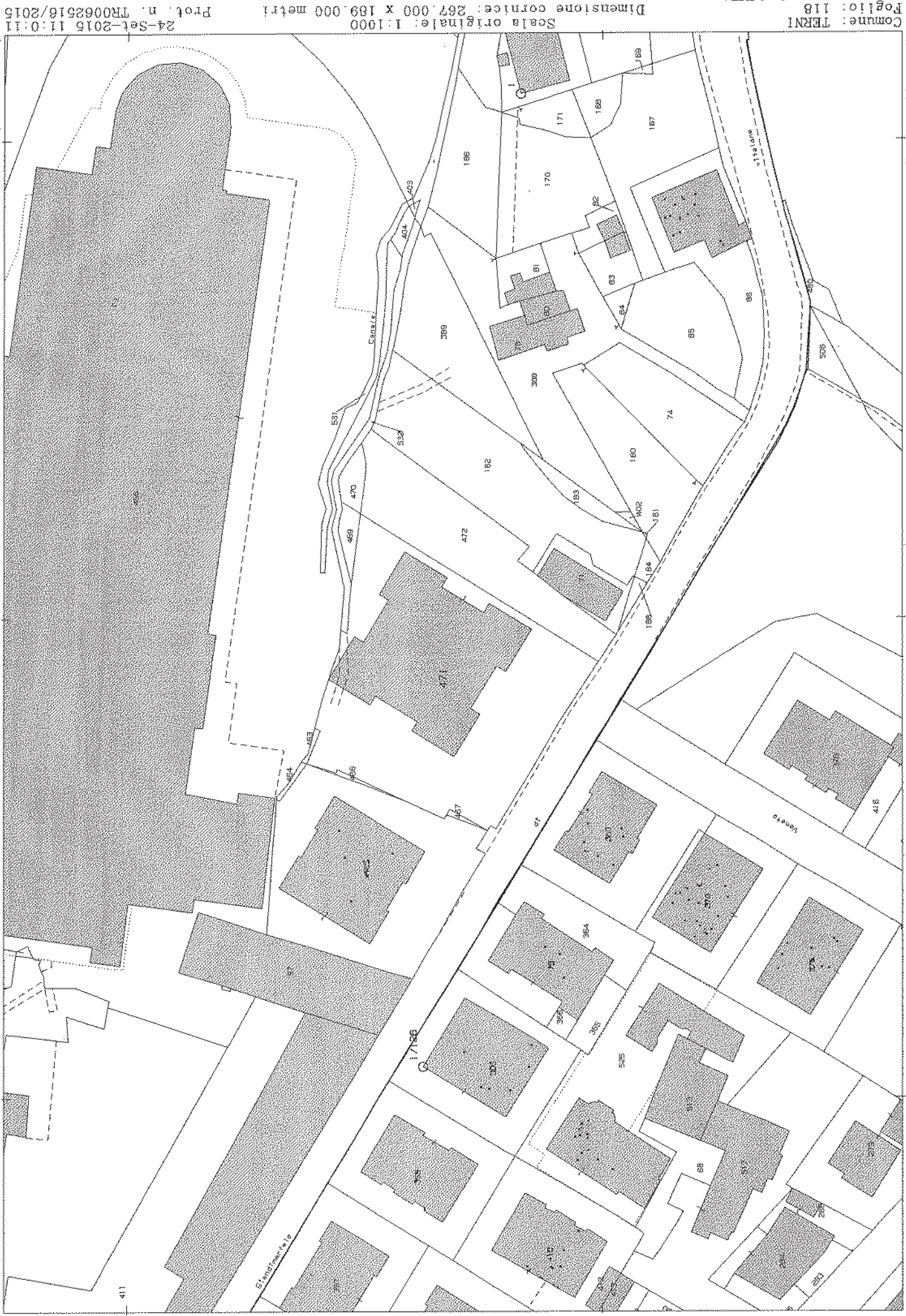
PIANO QUINTO - 5°



Ultima Planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 24/09/2015 - Comune di TERNI (111/7) - Foglio: 118 Particella: 471 - Elaborato planimetrico





Comune: TERNI  
 Foglio: 118  
 Rischiodante: LACCHER.  
 Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
 24-Set-2016 11:0:11  
 Prot. n. TR0062516/2015





Foto 1 – Corsia ingresso autorimessa



Foto 2 – Corsia ingresso autorimessa





Foto 3 – Corsia ingresso autorimessa



Foto 4 – Corsia ingresso autorimessa



Foto 5 – Autorimessa



Foto 6 – Corsia ingresso autorimessa





Foto 7 – Autorimessa



Foto 8 – Autorimessa



Foto 9 – Autorimessa



Foto 10 – Autorimessa





Foto 11 – Autorimessa



Foto 12 – Esterno



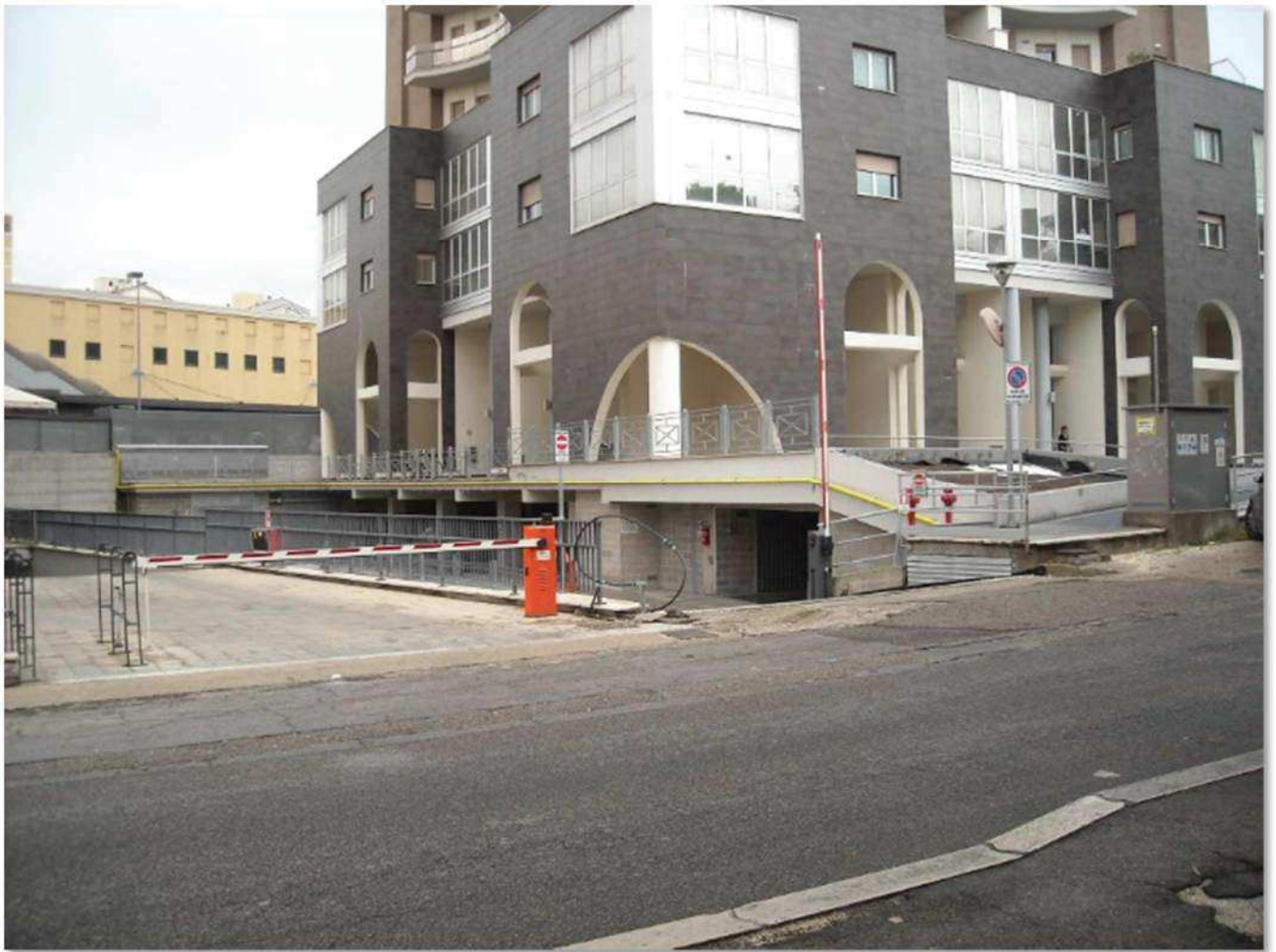


Foto 13 – Esterno



Foto 14 – Satellitare





Foto 15 – Esterno



Foto 16 – Esterno





Foto 17 – Esterno