

---

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

promossa da: **UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

contro: **...(omissis esecutato)... + Altri 1**

N° Gen. Rep. **238/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Dott. Marco Panebianco**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti:**

**001 - Abitazione in Strada Flaminia n° 31**

**002 - Negozio in Strada Flaminia n° 29**

**003 - Negozio in Strada Flaminia n° 33**

Esperto alla stima: **Geom. Roberto Mariotti**  
Codice fiscale: MRTRRT70L15L117B  
Partita IVA: 00675720551  
Studio in: Viale G. Mazzini n° 53 - 05100 Terni  
Telefono/Fax: 0744-422553  
Cellulare: 339-8765267  
Email: [studiotecnicomariotti@virgilio.it](mailto:studiotecnicomariotti@virgilio.it)  
Pec: [roberto.mariotti@geopec.it](mailto:roberto.mariotti@geopec.it)

Beni in **Comune di Terni (Terni)**  
 CAP **05100**  
 Località/Frazione **area extraurbana**  
**Strada Flaminia**

**Lotto: 001 - Abitazione in Strada Flaminia n° 31**

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 - porzione di fabbricato ad uso abitazione.**

**Fabbricato: Abitazione di tipo popolare [A4]  
 sito in Terni (TR) - Strada Flaminia n° 31**

**Quota e tipologia del diritto**

**9/18 di ...(omissis esecutato)... + altri 1 - Piena Proprietà**

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Terni (TR), Strada Flaminia n° 31

Ulteriori Informazioni sui debitori: beni personali

Eventuali comproprietari:

██████████ per la quota di 8/18 di Piena Proprietà

██████████ per la quota di 1/18 di Piena Proprietà

Note: La quota di 9/18 pignorata è corrispondente alla somma della Piena Proprietà in ragione di 8/18 ed 1/18 appartenente agli esecutati. Si precisa che le quote di ██████████ e ██████████ non risultano eseguite dalla presente procedura.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione (come riportato in visura):

- ██████████ nata a TERNI il 03/03/1921 - Proprietà per 1/3
- ██████████ nato a TERNI il 26/05/1950 - c.f. ██████████ - Proprietà per 1/3

• ...(omissis esecutato)... nata a TERNI il 05/08/1945 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 1/3  
Foglio 75, Particella 120, Subalterno 3

Indirizzo: Strada la Castagna n. 3, scala ----, interno ----, piano 1°, sezione censuaria TERNI, categoria A/4, classe 6^, consistenza 5 vani, rendita € 160,10

parti comuni: con diritto pro-quota sul bene comune non censibile identificato in catasto al F. 75, particella 120 sub. 1 (corte al piano terra)

Note:

L'intestazione indicata nella visura catastale come sopra riportata **non è corretta.**

L'intestazione vigente è:

- ...(omissis esecutato)... nata a TERNI il 05/08/1945 - c.f. ...(omissis)... - Piena Proprietà per 8/18
- ██████████ nato a TERNI il 26/05/1950 - c.f. ██████████ - Piena Proprietà per 8/18
- ██████████ nato a TERNI il 20/12/1968 - c.f. ██████████ - Piena Proprietà per 1/18
- ...(omissis esecutato)... nato a TERNI il 18/09/1975 - c.f. ...(omissis)... - Piena Proprietà per 1/18.

L'indirizzo indicato nella visura catastale come sopra riportato **non è corretto.**

La toponomastica vigente è Strada Flaminia n° 31.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito della morte di [REDACTED] avvenuta in data 06/09/1994 di cui alla Denuncia di Successione devoluta per testamento, presentata all'Ufficio del Registro di Terni in data 09/12/1998, N° 34 - Vol. 801, i diritti di 1/3 di Piena Proprietà ad essa spettanti furono devoluti ai figli ...(omissis esecutato)... e [REDACTED] in ragione di 2/18 ciascuno di Piena Proprietà ed ai nipoti [REDACTED] e [REDACTED] e ...(omissis esecutato)... in ragione di 1/18 ciascuno di Piena Proprietà, che non sono stati ancora regolarmente intestati poiché mancante la necessaria voltura catastale.

Regolarizzabili mediante: presentazione al competente ufficio catastale della giusta domanda di voltura catastale

Descrizione delle opere da sanare:

voltura catastale (per la quota di competenza della parte esecutata): € 100,00

Oneri Totali: € 100,00

**Non si dichiara la conformità catastale.****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di una porzione di fabbricato di remota costruzione edificato negli anni 1951/1952 a seguito della licenza edilizia n° 15206 del 08/08/1951, rilasciata dal competente Comune di Terni.

E' sito in area extraurbana, distante circa 4 km. dal limitrofo abitato cittadino di Terni a cui appartiene per municipalità, in zona rurale, a ridosso della Strada Statale n° 3 "Flaminia" importante via di comunicazione esistente tra Terni e Spoleto.

Per la precisione la vigente toponomastica la identifica in "Strada Flaminia n° 31" (tuttavia il numero civico non è apposto all'ingresso dell'abitazione ma tale numerazione civica si deduce sia dall'indirizzo dell'esecutato ivi residente e sia dalla numerazione limitrofa presente in loco).

Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto CTU mostra il fabbricato regolarmente riportato sulla mappa catastale (Foglio 75, Particella 120).

Il lotto è costituito dal corpo A - u.i.u. ad uso abitazione ubicata al piano primo, censita al catasto dei fabbricati del comune di Terni al Foglio 75, Particella 120 Sub. 3.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Importanti centri limitrofi: Terni (a 4 km.) - Spoleto (a 20 km.).

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** ----

**Attrazioni storiche:** ----

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Statale n° 3 "Flaminia"

**Servizi offerti dalla zona:** Tutti i servizi sono offerti dal limitrofo abitato cittadino di Terni.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**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:**

- Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]  
[REDACTED], derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Rogito: TRIBUNALE DI TERNI in data 12/06/2009, repertorio n. 5285  
iscritto/trascritto a TERNI in data 13/09/2011 ai nn. 11068 RG / 7612 RP

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:*

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di A.N.A.S. S.p.a.

Rogito: Notaio Suardi Orietta in data 23/05/1996, repertorio n. 157717  
iscritto/trascritto a TERNI in data 18/06/1996 ai nn. 5167 RG / 3831 RP

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro ...(omissis esecutato)... + altri 1 e [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Importo ipoteca: L. 600.000.000 - Importo capitale: L. 300.000.000

Rogito: Notaio Filippetti Carlo in data 21/06/1999, repertorio n. 31845  
iscritto/trascritto a TERNI in data 29/06/1999 ai nn. 6193 RG / 1226 RP

Note: Si precisa che l'atto in questione era originariamente a favore di UNICREDITO ITALIANO S.p.a. (ora UNICREDIT S.p.a. di cui alla presente procedura)

- Ipoteca legale attiva a favore di SE.RI.T. Terni S.p.a. contro [REDACTED], derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE - Importo ipoteca: € 51.800,30 - Importo capitale: € 23.011,57

Rogito: SE.RI.T. Terni S.p.a. in data 22/04/2005, repertorio n. 3672  
iscritto/trascritto a TERNI in data 06/05/2005 ai nn. 5394 RG / 1281 RP

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA Terni S.p.a. contro [REDACTED], derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE - Importo ipoteca: € 359.628,54 - Importo capitale: € 157.380,96

Rogito: EQUITALIA Terni S.p.a. in data 25/01/2008, repertorio n. 7585  
iscritto/trascritto a TERNI in data 08/02/2008 ai nn. 1602 RG / 290 RP

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA Terni S.p.a. contro [REDACTED], derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE - Importo ipoteca: € 349.377,32 - Importo capitale: € 150.173,19

Rogito: EQUITALIA Terni S.p.a. in data 29/04/2008, repertorio n. 7777  
iscritto/trascritto a TERNI in data 13/05/2008 ai nn. 5713 RG / 1095 RP

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA Terni S.p.a. contro [REDACTED], derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE - Importo ipoteca: € 20.065,94 - Importo capitale: € 8.435,70

Rogito: EQUITALIA Terni S.p.a. in data 04/08/2008, repertorio n. 7938  
iscritto/trascritto a TERNI in data 21/08/2008 ai nn. 10045 RG / 1992 RP

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro ...(omissis esecutato)... + altri 1, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Rogito: UNEP c/o TRIBUNALE CIVILE DI TERNI in data 08/08/2014, repertorio n. 2602/2014

iscritto/trascritto a TERNI in data 07/10/2014 ai nn. 8461 RG / 6607 RP

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna (non si ha condominio)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna (non si ha condominio)

**Millesimi di proprietà:** Non calcolati

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Si precisa che l'attestato di prestazione energetica (APE) verrà redatto all'atto del trasferimento del bene

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

**Avvertenze ulteriori:** -----

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis esecutato)... nata a Terni il 05/08/1945 per la quota di 1/3 di Piena Proprietà e [REDACTED] nato a Terni il 26/05/1950 per la quota di 1/3 di Piena Proprietà dal **14/01/1979 ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** In forza di denuncia di successione di [REDACTED] registrata a TERNI in data 23/05/1980 al n. 71 vol. 547, trascritta a TERNI in data 02/06/1980 ai nn. 4352 RG / 3632 RP

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata a Terni il 03/03/1921 per la quota di 1/3 di Piena Proprietà dal **14/01/1979 al 06/09/1994 (ante ventennio)** In forza di denuncia di successione di [REDACTED] registrata a TERNI in data 23/05/1980 al n. 71 vol. 547, trascritta a TERNI in data 02/06/1980 ai nn. 4352 RG / 3632 RP

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis esecutato)... nata a Terni il 05/08/1945 per la quota di 2/18 di Piena Proprietà, [REDACTED] nato a Terni il 26/05/1950 per la quota di 2/18 di Piena Proprietà, [REDACTED] nato a Terni il 20/12/1968 per la quota di 1/18 di Piena Proprietà e ...(omissis esecutato)... nato a Terni il 18/09/1975 per la quota di 1/18 di Piena Proprietà dal **06/09/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di denuncia di successione di [REDACTED] registrata a TERNI in data 09/12/1998 al n. 34 vol. 801, trascritta a TERNI in data 17/01/2001 ai nn. 479 RG / 336 RP

Note: In sostituzione della precedente trascrizione in data 08/05/1999 n. 4122 RG / n. 2757 RP, in quanto omessi 2 immobili

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Identificativo pratica: LICENZA EDILIZIA N° 15206 del 08/08/1951

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO

Rilascio in data 08/08/1951 al n. di prot. 15206

La agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni ed alcune differenze sulle aperture esterne rispetto a tale progetto approvato. Tuttavia tali parziale difformità sono state apportate comunque in fase di costruzione dell'immobile (anno 1951/1952) e pertanto in data antecedente al 01/09/1967.

## 7.1 Conformità edilizia:

### **Fabbricato: Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sull'area comune circostante insistono dei manufatti metallici abusivi costituenti tettoie e pensiline che non risultano autorizzate da nessun titolo abilitativo edilizio, non sanabili e pertanto da demolire.

Regolarizzabili mediante: Demolizione e rimozione di tutti i manufatti metallici abusivi

Descrizione delle opere da sanare:

demolizione tettoie e pensiline (a corpo - per la parte di competenza della presente u.i.u. e della quota della parte eseguita): € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

### **Informazioni in merito alla conformità edilizia:**

**Si dichiara la conformità edilizia sul manufatto in muratura di cui all'unità immobiliare di che trattasi.**

**Non si dichiara la conformità edilizia sui manufatti metallici insistenti sull'area comune circostante (non sanabili - da demolire).**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### **Fabbricato: Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale N° 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona S1 - Zone S viabilità, zone di rispetto (in parte) Zona E5 - Zone E boscate (in parte)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 128 - Zone S viabilità (S1) Art. 107 - Zone E boscate (E5)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	----
Estremi delle convenzioni:	----
Obblighi derivanti:	----
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	----

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	----
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	----
Rapporto di copertura:	----
Altezza massima ammessa:	----
Volume massimo ammesso:	----
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	----
Altro:	Area sottoposta a VINCOLO: - VINCOLO AMBIENTALE (Art. 146 D.L.vo n° 490 del 29/10/1999) - VINCOLO IDROGEOLOGICO (L. n° 3267 del 1923)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In tali zone sono consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente

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

**Non si dichiara la conformità urbanistica sui manufatti metallici abusivi insistenti sull'area comune circostante (non sanabili - da demolire).**

#### DESCRIZIONE

**Fabbricato: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A - porzione di fabbricato ad uso abitazione**

Porzione di fabbricato ad uso abitazione (categoria A/4 - abitazione di tipo popolare) rappresentato da vani principali ed accessori diretti al piano primo al quale si accede attraverso autonoma scala esterna.

Spettano all'unità immobiliare in questione, tutti i diritti pro-quota sull'area circostante rappresentata dalla corte comune ed identificata in catasto come bene comune non censibile al Foglio 75, particella 120 sub. 1 (corte al piano terra).

Il sottoscritto CTU ha accertato che per tale lotto si ha l'esatta corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria in atti, mentre non si ha la rispondenza catastale sull'intestazione dell'attuale ditta proprietaria che resta quindi da regolarizzare.

Si è accertato che sull'area comune circostante insistono dei manufatti metallici abusivi giacché privi dei necessari titoli abilitativi edilizi costituenti tettoie e pensiline (comunque non accatastate) che ai fini della conformità edilizia/urbanistica, essendo non sanabili, dovranno essere demoliti.

Si è comunque accertato la rispondenza edilizia ed urbanistica sul manufatto in muratura censito in catasto di cui all'unità immobiliare di che trattasi giacché la diversa distribuzione degli spazi interni ed alcune differenze sulle aperture esterne, costituiscono parziali difformità rispetto al progetto approvato con licenza edilizia n° 15206 del 08/08/1951 avvenute comunque in fase di costruzione dell'immobile (anno 1951/1952) e pertanto antecedenti al

01/09/1967.

Lo stato dei luoghi mostra tale porzione di fabbricato nella sua corretta destinazione d'uso di ABITAZIONE costituita da INGRESSO, CUCINA, 4 CAMERE, W.C. e TERRAZZA, per una superficie utile rilevata pari a mq. 65,60.

Ai fini della valutazione si è determinata la superficie lorda opportunamente ragguagliata e pari a mq. 82,00 (vedi calcolo consistenza).

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 9/18 di ...(omissis esecutato)... + altri 1 - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Terni (TR), Strada Flaminia n° 31

Ulteriori Informazioni sui debitori: beni personali

Eventuali comproprietari:

██████████ per la quota di 8/18 di Piena Proprietà

██████████ per la quota di 1/18 di Piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq. **82,00**

È posto al piano primo

L'edificio è stato costruito nel 1951/1952 e mai oggetto di ristrutturazione generale

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 75, particella 120 sub. 3

Ha un'altezza interna di 2,95 mt.

E' composta da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 ed interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

#### Condizioni generali dell'immobile:

In linea generale l'immobile è stato rilevato in condizioni vetuste e degradate, si rilevano varie infiltrazioni di acqua proveniente dal tetto sovrastante che appare molto fatiscente e non più idoneo ad assolvere alle sue funzioni, sia di struttura portante e sia di copertura dell'edificio.

Si rilevano altresì che gli impianti installati non rispondono alle normative vigenti, l'impianto elettrico del tipo sottotraccia è manomesso anche con fili volanti fuori traccia, l'impianto termico è totalmente assente.

Necessita sicuramente di un adeguato intervento di ristrutturazione generale che ne ristabilisca le giuste condizioni di agibilità ed abitabilità, attualmente fortemente compromesse.

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Da ristrutturare
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>muratura</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                      tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio**

	protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di pietra, tufo, mattoni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco grezzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Da ristrutturare
Plafoni	materiale: <b>tinteggiati a tempera</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Da ristrutturare
<u>Impianti:</u>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: Da ristrutturare
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b> - Note: Da ristrutturare
Termico	tipologia: <b>assente</b> - Note: Da realizzare

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza di riferimento è stata calcolata misurando la superficie dei vani principali (CAMERE, CUCINA) e degli accessori diretti (INGRESSO, W.C.) al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali e sommata la superficie della pertinenza esclusiva (TERRAZZA) opportunamente omogeneizzata (nella misura del 30%), ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	Sup. reale lorda	82,00	1,00	82,00
		<b>82,00</b>		<b>82,00</b>

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

La scelta del criterio di stima e l'individuazione dell'aspetto economico, che è poi l'elemento più importante per esprimere un giudizio che sia oggettivo, imparziale e corrispondente alla realtà economica, è in funzione dello scopo per il quale si è chiamati ad esprimere la presente valutazione che è quello di determinarne il più probabile valore corrente per una vendita di tali beni.

Pertanto l'aspetto economico più adatto da prendere in considerazione è senza dubbio quello del VALORE DI MERCATO, ovvero la ricerca del prezzo che in questo determinato momento e mercato potrà presumibilmente realizzarsi per il bene in questione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente stima, il sottoscritto CTU procede seguendo il metodo di stima cosiddetto "sintetico" compiendo un procedimento "comparativo o confronto diretto" con beni analoghi a quello da stimare per condizioni intrinseche ed estrinseche.

Tale procedimento è stato così condotto:

- Stima sintetica per comparazione con immobili simili;
- Accertamento riguardo il mercato delle vendite immobiliari per immobili residenziali (abitazioni);
- Presa in considerazione di beni omogenei al bene da stimare,
- Conoscenza dei prezzi reali liberamente contratti ed accettati recentemente per immobili che si possono ritenere similari a quello in oggetto, sia per caratteristiche intrinseche (destinazione, esposizione, orientamento, vetustà, estetica, stato di manutenzione, efficienza, distribuzioni interne, dimensioni, etc.) che estrinseche (posizione rispetto al centro abitato, posizione rispetto alle aree commerciali e industriali, caratteri della zona circostante, stato dell'agglomerato urbano, strade di collegamento, servizi pubblici, etc.);
- Assunzione di un parametro di valutazione facilmente misurabile ovvero la superficie lorda espressa in metri quadrati ragguagliata come superficie commerciale, determinata misurando la superficie dei vani principali e degli accessori diretti al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm. con gli eventuali muri in comunione con parti di uso comune o altre unità immobiliari computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm., a cui sommare la superficie delle eventuali pertinenze

esclusive opportunamente omogeneizzate in conformità agli usi attuali dati dalle normative in merito, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva, di riferimento;

- Fatte le debite proporzioni e considerazioni;

Il sottoscritto CTU è in grado di affermare che il più probabile prezzo corrente di mercato ammonta ad € 650,00 al mq. di superficie commerciale come sopra determinata.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio del Registro di Terni, Ufficio Tecnico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare della Regione Umbria

## 8.3 Valutazione corpi:

### A - porzione di fabbricato ad uso abitazione.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	mq. 82,00	€ 650,00	€ 53.300,00

Valore corpo	€ 53.300,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 53.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 26.650,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - porzione di fabbricato ad uso abitazione	Fabbricato: Abitazione di tipo economico [A/4]	mq. 82,00	<b>€ 53.300,00</b>	<b>€ 26.650,00</b>

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 3.997,50
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:	€ 1.100,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Arrotondamento alla cifra tonda (centinaia di €)	€ 47,50
Giudizio di comoda divisibilità: NEGATIVO	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **21.600,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **21.600,00**

**8.6 Regime fiscale della vendita:**

Soggetta ad imposta di registro (oltre ad imposta ipotecaria e catastale)

**Lotto: 002 - Negozio in Strada Flaminia n° 29**

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

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

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

**Identificativo corpo: A - porzione di fabbricato ad uso negozio.**

**Fabbricato: Negozi, botteghe [C1]  
sito in Terni (TR) - Strada Flaminia n° 29**

**Quota e tipologia del diritto**

**3/6 di ...(omissis esecutato)... + altri 1 - Piena Proprietà**

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Terni (TR), Strada Flaminia n° 31

Ulteriori Informazioni sui debitori: beni personali

Eventuali comproprietari:

██████████ per la quota di 2/6 di Piena Proprietà e per la quota di 1/6 di Usufrutto

██████████ per la quota di 1/6 di Nuda Proprietà

Note: La quota di 3/6 pignorata è corrispondente alla somma della Piena Proprietà in ragione di 2/6 ed all'Usufrutto con la relativa Nuda Proprietà in ragione di 1/6 (riunite insieme in una piena proprietà di fatto) appartenente agli esecutati. Si precisa che le quote di ██████████ e ██████████ non risultano esegutate dalla presente procedura.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione (come riportato in visura):

- ██████████ nata a TERNI il 03/03/1921 - Proprietà per 1/3
- ██████████ nato a TERNI il 26/05/1950 - c.f. ██████████ - Proprietà per 1/3
- ...(omissis esecutato)... nata a TERNI il 05/08/1945 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 1/3

Foglio 75, Particella 120, Subalterno 2

Indirizzo: Strada la Castagna n. 3, scala ----, interno ----, piano T, sezione censuaria TERNI, categoria C/1, classe 5<sup>^</sup>, consistenza 112 mq, rendita € 815,59

parti comuni: con diritto pro-quota sul bene comune non censibile identificato in catasto al F. 75, particella 120 sub. 1 (corte al piano terra)

Note:

L'intestazione indicata nella visura catastale come sopra riportata **non è corretta.**

L'intestazione vigente è:

- ...(omissis esecutato)... nata a TERNI il 05/08/1945 - c.f. ...(omissis)... - Piena Proprietà per 2/6 ed Usufrutto per 1/6
- ██████████ nato a TERNI il 26/05/1950 - c.f. ██████████ - Piena Proprietà per 2/6 ed Usufrutto per 1/6
- ██████████ nato a TERNI il 20/12/1968 - c.f. ██████████ - Nuda Proprietà per 1/6
- ...(omissis esecutato)... nato a TERNI il 18/09/1975 - c.f. ...(omissis)... - Nuda Proprietà per 1/6.

L'indirizzo indicato nella visura catastale come sopra riportato **non è corretto.**

La toponomastica vigente è Strada Flaminia n° 29.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito della morte di ██████████ avvenuta in data 06/09/1994 di cui alla Denuncia di Successione devoluta per testamento, presentata all'Ufficio del Registro di Terni in data 09/12/1998, N° 34 - Vol. 801, i diritti di 1/3 di Piena Proprietà ad essa spettanti furono devoluti ai figli ...(omissis esecutato)... e ██████████ in ragione di 1/6 ciascuno di Usufrutto ed ai nipoti ██████████ e ...(omissis esecutato)... in ragione di 1/6 ciascuno di Nuda Proprietà, che non sono stati ancora regolarmente intestati poiché mancante la necessaria voltura catastale.

Regolarizzabili mediante: presentazione al competente ufficio catastale della giusta domanda di voltura catastale

Descrizione delle opere da sanare:

voltura catastale (per la quota di competenza della parte esecutata): € 100,00

Oneri Totali: € 100,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito di piccole modifiche interne riguardanti la tramezzatura dei locali, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni che non è stata ancora regolarmente censita poiché mancante la necessaria variazione catastale.

Regolarizzabili mediante: presentazione al competente ufficio catastale della giusta variazione di fabbricato urbano (Doc.fa)

Descrizione delle opere da sanare:

variazione catastale - Doc.fa (per la quota di competenza della parte esecutata): € 350,00

Oneri Totali: € 350,00

**Non si dichiara la conformità catastale.**

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

Trattasi di una porzione di fabbricato di remota costruzione edificato negli anni 1951/1952 a seguito della licenza edilizia n° 15206 del 08/08/1951, ampliato negli anni 1966/1967 a seguito della licenza edilizia n° 16899 del 18/08/1966, ancora ampliato e variato nella destinazione d'uso all'attuale utilizzo commerciale (negozi) con opere oggetto di condono edilizio avanzato in data 30/03/1987 ai sensi della Legge 47/85 di cui alle concessioni edilizie in sanatoria n° 16232/87-A e n° 16232/87-B del 02/10/1996, tutte rilasciate dal competente Comune di Terni.

E' sito in area extraurbana, distante circa 4 km. dal limitrofo abitato cittadino di Terni a cui appartiene per municipalità, in zona rurale, a ridosso della Strada Statale n° 3 "Flaminia" importante via di comunicazione esistente tra Terni e Spoleto.

Per la precisione la vigente toponomastica la identifica in "Strada Flaminia n° 29".

Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto CTU mostra il fabbricato regolarmente riportato sulla mappa catastale (Foglio 75, Particella 120).

Il lotto è costituito dal corpo A - u.i.u. ad uso negozio ubicata al piano terra, censita al

catasto dei fabbricati del comune di Terni al Foglio 75, Particella 120 Sub. 2.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Importanti centri limitrofi: Terni (a 4 km.) - Spoleto (a 20 km.).

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** -----

**Attrazioni storiche:** -----

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Statale n° 3 "Flaminia"

**Servizi offerti dalla zona:** Tutti i servizi sono offerti dal limitrofo abitato cittadino di Terni

## 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 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:

- Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED], derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Rogito: TRIBUNALE DI TERNI in data 12/06/2009, repertorio n. 5285  
iscritto/trascritto a TERNI in data 13/09/2011 ai nn. 11068 RG / 7612 RP

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

Nessuna.

#### 12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di A.N.A.S. S.p.a.

Rogito: Notaio Suardi Orietta in data 23/05/1996, repertorio n. 157717  
iscritto/trascritto a TERNI in data 18/06/1996 ai nn. 5167 RG / 3831 RP

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

#### 12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro ... (omissis esecutato)... + altri 1, [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Importo ipoteca: L. 600.000.000 - Importo capitale: L. 300.000.000

Rogito: Notaio Filippetti Carlo in data 21/06/1999, repertorio n. 31845  
iscritto/trascritto a TERNI in data 29/06/1999 ai nn. 6193 RG / 1226 RP

Note: Si precisa che l'atto in questione era originariamente a favore di UNICREDIT ITALIANO S.p.a. (ora UNICREDIT S.p.a. di cui alla presente procedura)

- Ipoteca legale attiva a favore di SE.RI.T. Terni S.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED], derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE - Importo ipoteca: € 51.800,30 - Importo capitale: € 23.011,57

Rogito: SE.RI.T. Terni S.p.a. in data 22/04/2005, repertorio n. 3672  
iscritto/trascritto a TERNI in data 06/05/2005 ai nn. 5394 RG / 1281 RP

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA Terni S.p.a. contro [REDACTED]

██████████, derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE - Importo ipoteca: € 359.628,54 - Importo capitale: € 157.380,96  
Rogito: EQUITALIA Terni S.p.a. in data 25/01/2008, repertorio n. 7585  
iscritto/trascritto a TERNI in data 08/02/2008 ai nn. 1602 RG / 290 RP

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA Terni S.p.a. contro ██████████  
██████████, derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE - Importo ipoteca: € 349.377,32 - Importo capitale: € 150.173,19  
Rogito: EQUITALIA Terni S.p.a. in data 29/04/2008, repertorio n. 7777  
iscritto/trascritto a TERNI in data 13/05/2008 ai nn. 5713 RG / 1095 RP

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA Terni S.p.a. contro ██████████  
██████████, derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE - Importo ipoteca: € 20.065,94 - Importo capitale: € 8.435,70  
Rogito: EQUITALIA Terni S.p.a. in data 04/08/2008, repertorio n. 7938  
iscritto/trascritto a TERNI in data 21/08/2008 ai nn. 10045 RG / 1992 RP

#### 12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro ...(omissis esecutato)... + altri 1, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Rogito: UNEP c/o TRIBUNALE CIVILE DI TERNI in data 08/08/2014, repertorio n. 2602/2014  
iscritto/trascritto a TERNI in data 07/10/2014 ai nn. 8461 RG / 6607 RP

#### 12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

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

#### **Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna (non si ha condominio)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna (non si ha condominio)

**Millesimi di proprietà:** Non calcolati

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Si precisa che l'attestato di prestazione energetica (APE) verrà redatto all'atto del trasferimento del bene

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

**Avvertenze ulteriori:** ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore dell'A.N.A.S. S.p.a. (a rogito Notaio Suardi Orietta del 23/05/1996 - Rep. n° 157717, registrato a Terni in data 27/05/1996 al n° 684 vol. 1778). Con il presente atto di sottomissione, in riferimento alla concessione edilizia in sanatoria per ampliamento, in essere, i sottoscritti dichiaranti ██████████ e ...(omissis esecutato)... dichiarava di rinunciare ad ogni e qualsiasi maggiore emolumento spettante in relazione a quanto sanato qualora l'A.N.A.S. debba procedere per propri fini ed eventuali espropri.

### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis esecutato)... nata a Terni il 05/08/1945 per la quota di 1/3

di Piena Proprietà e [REDACTED] nato a Terni il 26/05/1950 per la quota di 1/3 di Piena Proprietà dal **14/01/1979 ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** In forza di denuncia di successione di [REDACTED] registrata a TERNI in data 23/05/1980 al n. 71 vol. 547, trascritta a TERNI in data 02/06/1980 ai nn. 4352 RG / 3632 RP

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata a Terni il 03/03/1921 per la quota di 1/3 di Piena Proprietà dal **14/01/1979 al 06/09/1994 (ante ventennio)** In forza di denuncia di successione di [REDACTED] registrata a TERNI in data 23/05/1980 al n. 71 vol. 547, trascritta a TERNI in data 02/06/1980 ai nn. 4352 RG / 3632 RP

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis esecutato)... nata a Terni il 05/08/1945 per la quota di 1/6 di Usufrutto, [REDACTED] nato a Terni il 26/05/1950 per la quota di 1/6 di Usufrutto, [REDACTED] nato a Terni il 20/12/1968 per la quota di 1/6 di Nuda Proprietà e ...(omissis esecutato)... nato a Terni il 18/09/1975 per la quota di 1/6 di Nuda Proprietà dal **06/09/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di denuncia di successione di [REDACTED] registrata a TERNI in data 09/12/1998 al n. 34 vol. 801, trascritta a TERNI in data 17/01/2001 ai nn. 479 RG / 336 RP

Note: In sostituzione della precedente trascrizione in data 08/05/1999 n. 4122 RG / n. 2757 RP, in quanto omessi 2 immobili

## 15. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo pratica: LICENZA EDILIZIA N° 15206 del 08/08/1951

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO

Rilascio in data 08/08/1951 al n. di prot. 15206

La agibilità non è mai stata rilasciata.

Identificativo pratica: LICENZA EDILIZIA N° 16899 del 18/08/1966

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO FABBRICATO PER COSTRUZIONE LOCALE AD USO MAGAZZINO

Rilascio in data 18/08/1966 al n. di prot. 16899

La agibilità non è mai stata rilasciata.

Identificativo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 16232/87-A del 02/10/1996

Intestazione: [REDACTED], ...(omissis esecutato)... e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 28/2/85 n° 47)

Per lavori: AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO COMMERCIALE (BAR - TRATTORIA)

Rilascio in data 02/10/1996 al n. di prot. 16232/87-A

La agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Domanda di condono edilizio avanzata in data 30/03/1987 - N° pratica 10174 / ID 10305

Identificativo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 16232/87-B del 02/10/1996

Intestazione: [REDACTED], ...(omissis esecutato)... e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 28/2/85 n° 47)

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI AL PIANO TERRA, AD USO COMMERCIALE (BAR - TRATTORIA)

Rilascio in data 02/10/1996 al n. di prot. 16232/87-B

La agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Domanda di condono edilizio avanzata in data 30/03/1987 - N° pratica 10174 / ID 10306

### 15.1 Conformità edilizia:

#### **Fabbricato: Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sull'area comune circostante insistono dei manufatti metallici abusivi costituenti tettoie e pensiline che non risultano autorizzate da nessun titolo abilitativo edilizio, non sanabili e pertanto da demolire.

Regolarizzabili mediante: Demolizione e rimozione di tutti i manufatti metallici abusivi

Descrizione delle opere da sanare:

demolizione tettoie e pensiline (a corpo - per la parte di competenza della presente u.i.u. e della quota della parte eseguita): € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

#### **Informazioni in merito alla conformità edilizia:**

**Si dichiara la conformità edilizia sul manufatto in muratura di cui all'unità immobiliare di che trattasi.**

**Non si dichiara la conformità edilizia sui manufatti metallici insistenti sull'area comune circostante (non sanabili - da demolire).**

### 15.2 Conformità urbanistica:

#### **Fabbricato: Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale N° 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona S1 - Zone S viabilità, zone di rispetto (in parte) Zona E5 - Zone E boscate (in parte)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 128 - Zone S viabilità (S1) Art. 107 - Zone E boscate (E5)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	-----
Estremi delle convenzioni:	-----
Obblighi derivanti:	-----
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Se si, quali?	-----
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-----
Rapporto di copertura:	-----
Altezza massima ammessa:	-----
Volume massimo ammesso:	-----
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-----
Altro:	Area sottoposta a VINCOLO: - VINCOLO AMBIENTALE (Art. 146 D.L.vo n° 490 del 29/10/1999) - VINCOLO IDROGEOLOGICO (L. n° 3267 del 1923)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In tali zone sono consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente

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

**Non si dichiara la conformità urbanistica sui manufatti metallici abusivi insistenti sull'area comune circostante (non sanabili - da demolire).**

#### DESCRIZIONE

**Fabbricato: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto  
A - porzione di fabbricato ad uso negozio**

Porzione di fabbricato ad uso negozio (categoria C/1 - negozi e botteghe) rappresentato da locali principali ed accessori diretti al piano terra (rialzato circa mt. 1,20 dal piano stradale) al quale si accede attraverso alcuni gradini esterni.

Spettano all'unità immobiliare in questione, tutti i diritti pro-quota sull'area circostante rappresentata dalla corte comune ed identificata in catasto come bene comune non censibile al Foglio 75, particella 120 sub. 1 (corte al piano terra).

Il sottoscritto CTU ha accertato che per tale lotto non si ha l'esatta corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria in atti per una diversa distribuzione degli spazi interni ed altresì non si ha la rispondenza catastale sull'intestazione dell'attuale ditta proprietaria, che restano quindi da regolarizzare.

Si è accertato che sull'area comune circostante insistono dei manufatti metallici abusivi giacché privi dei necessari titoli abilitativi edilizi costituenti tettoie e pensiline (comunque non accatastate) che ai fini della conformità edilizia/urbanistica, essendo non sanabili, dovranno essere demoliti.

Si è comunque accertato la rispondenza edilizia ed urbanistica sul manufatto in muratura censito in catasto di cui all'unità immobiliare di che trattasi.

Lo stato dei luoghi mostra tale porzione di fabbricato nella sua corretta destinazione d'uso di NEGOZIO (attualmente adibito a BAR - TRATTORIA) costituito da BAR, 2 SALE DA PRANZO, CUCINA, SERVIZI IGIENICI (2 w.c. e anti-w.c.) e RIPOSTIGLIO per una superficie utile rilevata pari a mq. 113,90.

Ai fini della valutazione si è determinata la superficie lorda opportunamente ragguagliata e

pari a mq. 145,00 (vedi calcolo consistenza).

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 3/6 di ...(omissis esecutato)... + altri 1 - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Terni (TR), Strada Flaminia n° 31

Ulteriori Informazioni sui debitori: beni personali

Eventuali comproprietari:

████████████████████ per la quota di 2/6 di Piena Proprietà e la quota di 1/6 di Usufrutto  
 ████████████████████ per la quota di 1/6 di Nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq. **145,00**

E' posto al piano terra (rialzato circa mt. 1,20 dal piano stradale)

L'edificio è stato costruito nel 1951/1952, poi ampliato nel 1966/1967 ed ancora ampliato e variato la destinazione d'uso con opere oggetto di condono edilizio avanzato in data 30/03/1987 e mai oggetto di ristrutturazione generale

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 75, particella 120 sub. 2

Ha un'altezza interna variabile da locale a locale (minimo 2,70 mt. - massimo 3,00 mt.)

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

#### Condizioni Generali dell'immobile:

In linea generale l'immobile pur facendo parte di uno stabile vetusto e con alcune componenti fatiscenti (tetto) è stato rilevato in condizioni comunque sufficienti a garantirne l'agibilità e la funzionalità per il suo corretto uso di negozio.

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Da ristrutturare
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di pietra, tufo, mattoni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco grezzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>tinteggiati a tempera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<u>Impianti:</u>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</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> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>assente</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza di riferimento è stata calcolata misurando la superficie dei locali principali (BAR, SALE DA PRANZO, CUCINA) e degli accessori diretti (W.C., anti-W.C., RIPOSTIGLIO) al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
NEGOZIO	Sup. reale lorda	145,00	1,00	145,00
		<b>145,00</b>		<b>145,00</b>

**Accessori:****16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criterio di stima:**

La scelta del criterio di stima e l'individuazione dell'aspetto economico, che è poi l'elemento più importante per esprimere un giudizio che sia oggettivo, imparziale e corrispondente alla realtà economica, è in funzione dello scopo per il quale si è

chiamati ad esprimere la presente valutazione che è quello di determinarne il più probabile valore corrente per una vendita di tali beni.

Pertanto l'aspetto economico più adatto da prendere in considerazione è senza dubbio quello del VALORE DI MERCATO, ovvero la ricerca del prezzo che in questo determinato momento e mercato potrà presumibilmente realizzarsi per il bene in questione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente stima, il sottoscritto CTU procede seguendo il metodo di stima cosiddetto "sintetico" compiendo un procedimento "comparativo o confronto diretto" con beni analoghi a quello da stimare per condizioni intrinseche ed estrinseche.

Tale procedimento è stato così condotto:

- Stima sintetica per comparazione con immobili simili;
- Accertamento riguardo il mercato delle vendite immobiliari per immobili commerciali (negozi);
- Presa in considerazione di beni omogenei al bene da stimare,
- Conoscenza dei prezzi reali liberamente contratti ed accettati recentemente per immobili che si possono ritenere simili a quello in oggetto, sia per caratteristiche intrinseche (destinazione, esposizione, orientamento, vetustà, estetica, stato di manutenzione, efficienza, distribuzioni interne, dimensioni, etc.) che estrinseche (posizione rispetto al centro abitato, posizione rispetto alle aree commerciali e industriali, caratteri della zona circostante, stato dell'agglomerato urbano, strade di collegamento, servizi pubblici, etc.);
- Assunzione di un parametro di valutazione facilmente misurabile ovvero la superficie lorda espressa in metri quadrati ragguagliata come superficie commerciale, determinata misurando la superficie dei locali principali e degli accessori diretti al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm. con gli eventuali muri in comunione con parti di uso comune o altre unità immobiliari computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm., a cui sommare la superficie delle eventuali pertinenze esclusive opportunamente omogeneizzate in conformità agli usi attuali dati dalle normative in merito, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva, di riferimento;
- Fatte le debite proporzioni e considerazioni;

Il sottoscritto CTU è in grado di affermare che il più probabile prezzo corrente di mercato ammonta ad € 900,00 al mq. di superficie commerciale come sopra determinata.

## 16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio del Registro di Terni, Ufficio Tecnico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare della Regione Umbria

## 16.3 Valutazione corpi:

**A - porzione di fabbricato ad uso negozio.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
NEGOZIO	mq. 145,00	€ 900,00	€ 130.500,00

Valore corpo	€ 130.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 130.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 65.250,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A - porzione di fabbricato ad uso negozio	Fabbricato: Negozii, botteghe [C/1]	mq. 145,00	<b>€ 130.500,00</b>	<b>€ 65.250,00</b>

**16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 9.787,50
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:	€ 1.450,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Arrotondamento alla cifra tonda (centinaia di €)	€ -12,50
Giudizio di comoda divisibilità: NEGATIVO	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 54.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 0,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 54.000,00</b>

**16.6 Regime fiscale della vendita:**

Soggetta ad imposta di registro (oltre ad imposta ipotecaria e catastale)

**Lotto: 003 - Negozio in Strada Flaminia n° 33**

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

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

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

Identificativo corpo: A - porzione di fabbricato ad uso negozio.

Fabbricato: Negozi, botteghe [C1]

sito in Terni (TR) - Strada Flaminia n° 33

### Quota e tipologia del diritto

**3/6 di ...(omissis esecutato)... + altri 1 - Piena Proprietà**

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Terni (TR), Strada Flaminia n° 31

Ulteriori Informazioni sui debitori: beni personali

Eventuali comproprietari:

██████████ per la quota di 2/6 di Piena Proprietà

██████████ per la quota di 1/6 di Piena Proprietà

Note: La quota di 3/6 pignorata è corrispondente alla somma della Piena Proprietà in ragione di 2/6 ed 1/6 appartenente agli esecutati. Si precisa che le quote di ██████████ e ██████████ non risultano eseguite dalla presente procedura.

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione (come riportato in visura):

- ██████████ - Proprietà per 1000/1000

Foglio 75, Particella 121, Subalterno 1

Indirizzo Strada la Castagna n. 4, scala ----, interno ----, piano T, sezione censuaria TERNI, categoria C/1, classe 1^, consistenza 56 mq, rendita € 219,80

Note:

L'intestazione indicata nella visura catastale come sopra riportata **non è corretta.**

L'intestazione vigente è:

- ...(omissis esecutato)... nata a TERNI il 05/08/1945 - c.f. ...(omissis)... - Piena Proprietà per 2/6
- ██████████ nato a TERNI il 26/05/1950 - c.f. ██████████ - Piena Proprietà per 2/6
- ██████████ nato a TERNI il 20/12/1968 - c.f. ██████████ - Piena Proprietà per 1/6
- ...(omissis esecutato)... nato a TERNI il 18/09/1975 - c.f. ...(omissis)... - Piena Proprietà per 1/6.

L'indirizzo indicato nella visura catastale come sopra riportato **non è corretto.**

La toponomastica vigente è Strada Flaminia n° 33

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito della morte di ██████████ avvenuta in data 06/09/1994 di cui alla Denuncia di Successione devoluta per testamento, presentata all'Ufficio del Registro di Terni in data 09/12/1998, N° 34 - Vol. 801, i diritti di 1/1 di Piena Proprietà ad essa spettanti furono devoluti ai figli ...(omissis esecutato)... e ██████████ in ragione di 2/6 ciascuno di Piena Proprietà ed ai nipoti ██████████ e ...(omissis esecutato)... in ragione di 1/6 ciascuno di Piena Proprietà, che non sono stati ancora regolarmente intestati poiché mancante la necessaria voltura catastale.

Regolarizzabili mediante: presentazione al competente ufficio catastale della giusta domanda di voltura catastale

### Descrizione delle opere da sanare:

voltura catastale (per la quota di competenza della parte esecutata): € 100,00

Oneri Totali: € 100,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito di modifiche interne riguardanti la tramezzatura dei locali, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni che non è stata ancora regolarmente censita poiché mancante la necessaria variazione catastale

Regolarizzabili mediante: presentazione al competente ufficio catastale della giusta variazione di fabbricato urbano (Doc.f.a)

Descrizione delle opere da sanare:

variazione catastale - Doc.f.a (per la quota di competenza della parte eseguita): € 350,00

Oneri Totali: € 350,00

**Non si dichiara la conformità catastale.****18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di una porzione di fabbricato di remota costruzione in cui non si è potuto reperire la data certa della sua edificazione.

Da una ricostruzione storica essa può essere databile negli anni '40 e pertanto certamente anteriore all'anno 1967.

E' sito in area extraurbana, distante circa 4 km. dal limitrofo abitato cittadino di Terni a cui appartiene per municipalità, in zona rurale, a ridosso della Strada Statale n° 3 "Flaminia" importante via di comunicazione esistente tra Terni e Spoleto.

Per la precisione la vigente toponomastica la identifica in "Strada Flaminia n° 33" (tuttavia il numero civico non è apposto all'ingresso del negozio ma tale numerazione civica si deduce dalla numerazione limitrofa presente in loco).

Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto CTU mostra il fabbricato regolarmente riportato sulla mappa catastale (Foglio 75, Particella 121).

Il lotto è costituito dal corpo A - u.i.u. ad uso negozio ubicata al piano terra, censita al catasto dei fabbricati del comune di Terni al Foglio 75, Particella 121 Sub. 1.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Importanti centri limitrofi: Terni (a 4 km.) - Spoleto (a 20 km.).

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** ----

**Attrazioni storiche:** ----

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Statale n° 3 "Flaminia"

**Servizi offerti dalla zona:** Tutti i servizi sono offerti dal limitrofo abitato cittadino di Terni

**19. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 26/01/2010 per l'importo di € 1.000,00 (euro mille/00) con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile.

Registrato all' Agenzia delle Entrate - Ufficio di Terni il 08/02/2010 al n. 849

tipo: Contratto di locazione commerciale 6+6, scadenza 26/01/2016

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto

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

Note:

Si precisa che il canone pattuito di € 1.000,00 mensile è così ripartito:

- € 500,00 a ... (omissis eseguitato)...

- € 500,00 alla curatela del fallimento "[REDACTED]" di ... (omissis)...

## 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:

- Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED], derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Rogito: TRIBUNALE DI TERNI in data 12/06/2009, repertorio n. 5285  
iscritto/trascritto a TERNI in data 13/09/2011 ai nn. 11068 RG / 7612 RP

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

Nessuna.

#### 20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro ... (omissis esecutato)... + altri 1 e [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Importo ipoteca: L. 600.000.000 - Importo capitale: L. 300.000.000

Rogito: Notaio Filippetti Carlo in data 21/06/1999, repertorio n. 31845  
iscritto/trascritto a TERNI in data 29/06/1999 ai nn. 6193 RG / 1226 RP

Note: Si precisa che l'atto in questione era originariamente a favore di UNICREDITO ITALIANO S.p.a. (ora UNICREDIT S.p.a. di cui alla presente procedura)

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA Terni S.p.a. contro [REDACTED], derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE - Importo ipoteca: € 349.377,32 - Importo capitale: € 150.173,19

Rogito: EQUITALIA Terni S.p.a. in data 29/04/2008, repertorio n. 7777  
iscritto/trascritto a TERNI in data 13/05/2008 ai nn. 5713 RG / 1095 RP

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA Terni S.p.a. contro [REDACTED], derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE - Importo ipoteca: € 20.065,94 - Importo capitale: € 8.435,70

Rogito: EQUITALIA Terni S.p.a. in data 04/08/2008, repertorio n. 7938  
iscritto/trascritto a TERNI in data 21/08/2008 ai nn. 10045 RG / 1992 RP

#### 20.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro ... (omissis esecutato)... + altri 1, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Rogito: UNEP c/o TRIBUNALE CIVILE DI TERNI in data 08/08/2014, repertorio n. 2602/2014

iscritto/trascritto a TERNI in data 07/10/2014 ai nn. 8461 RG / 6607 RP

#### 20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

**21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna (non si ha condominio)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna (non si ha condominio)

**Millesimi di proprietà:** Non calcolati

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Si precisa che l'attestato di prestazione energetica (APE) verrà redatto all'atto del trasferimento del bene

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

**Avvertenze ulteriori:** -----

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata a Terni il 03/03/1921 per la quota di 1/1 di Piena Proprietà dal **17/07/1955 al 06/09/1994 (ante ventennio)** In forza di atto di divisione a rogito Notaio Federici Federico in data 17/07/1955 registrato a TERNI in data 02/08/1955 al n. 285 vol. 181, trascritto a SPOLETO in data 12/08/1955 ai nn. 3005

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis esecutato)... nata a Terni il 05/08/1945 per la quota di 2/6 di Piena Proprietà, [REDACTED] nato a Terni il 26/05/1950 per la quota di 2/6 di Piena Proprietà, [REDACTED] nato a Terni il 20/12/1968 per la quota di 1/6 di Piena Proprietà e ...(omissis esecutato)... nato a Terni il 18/09/1975 per la quota di 1/6 di Piena Proprietà dal **06/09/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di denuncia di successione di [REDACTED] registrata a TERNI in data 09/12/1998 al n. 34 vol. 801, trascritta a TERNI in data 17/01/2001 ai nn. 479 RG / 336 RP

Note: In sostituzione della precedente trascrizione in data 08/05/1999 n. 4122 RG / n. 2757 RP, in quanto omessi 2 immobili

**23. PRATICHE EDILIZIE:**

Identificativo pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N° 2515 del 22/04/1994

Intestazione: [REDACTED] ed Altri

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA (RIFACIMENTO TETTO)

Rilascio in data 22/04/1994 al n. di prot. 2515

La agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Trattasi di un fabbricato di remota costruzione edificato in data antecedente al 01/09/1967 e che da tale data gli unici lavori eseguiti ad esso relativi sono stati realizzati in virtù del titolo abilitativo edilizio (Autorizzazione Edilizia) qui riportato.

**23. Conformità edilizia:****Fabbricato: Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sull'area esterna circostante insistono dei manufatti lignei e metallici abusivi costituenti tettoie aperte e chiuse che non risultano autorizzate da nessun titolo abilitativo edilizio, non sanabili e pertanto da demolire.

Regolarizzabili mediante: Demolizione e rimozione di tutti i manufatti lignei e metallici abusivi

Descrizione delle opere da sanare:

demolizione tettoie aperte e chiuse (a corpo - per la quota di competenza della parte eseguita):

€ 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

**Informazioni in merito alla conformità edilizia:**

**Si dichiara la conformità edilizia sul manufatto in muratura di cui all'unità immobiliare di che trattasi.**

**Non si dichiara la conformità edilizia sui manufatti metallici e lignei insistenti sull'area circostante (non sanabili - da demolire).**

### 23. Conformità urbanistica:

#### Fabbricato: Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale N° 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona S1 - Zone S viabilità, zone di rispetto (in parte) Zona E5 - Zone E boscate (in parte)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 128 - Zone S viabilità (S1) Art. 107 - Zone E boscate (E5)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	----
Estremi delle convenzioni:	----
Obblighi derivanti:	----
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	----
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	----
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	----
Rapporto di copertura:	----
Altezza massima ammessa:	----
Volume massimo ammesso:	----
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Se sì, quanto:	----
Altro:	Area sottoposta a VINCOLO: - VINCOLO AMBIENTALE (Art. 146 D.L.vo n° 490 del 29/10/1999) - VINCOLO IDROGEOLOGICO (L. n° 3267 del 1923)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Sì
Note:	In tali zone sono consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente

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

**No si dichiara la conformità urbanistica sui manufatti lignei e metallici abusivi insistenti sull'area circostante (non sanabili – da demolire).**

#### DESCRIZIONE

**Fabbricato: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto  
A - porzione di fabbricato ad uso negozio**

Porzione di fabbricato ad uso negozio (categoria C/1 - negozi e botteghe) rappresentato da locali principali ed accessori diretti al piano terra.

Il sottoscritto CTU ha accertato che per tale lotto non si ha l'esatta corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria in atti per una diversa distribuzione degli spazi interni ed altresì non si ha la rispondenza catastale sull'intestazione dell'attuale ditta proprietaria, che restano quindi da regolarizzare.

Si è accertato che sull'area esterna circostante (in planimetria rappresentata in parte come spazio di pertinenza esclusiva - orto - ed in parte come spazio comune) insistono dei manufatti lignei e metallici abusivi giacché privi dei necessari titoli abilitativi edilizi costituenti tettoie aperte e chiuse (comunque non accatastate) che ai fini della conformità edilizia/urbanistica, essendo non sanabili, dovranno essere demoliti.

Si è comunque accertato la rispondenza edilizia ed urbanistica sul manufatto in muratura censito in catasto di cui all'unità immobiliare di che trattasi.

Lo stato dei luoghi mostra tale porzione di fabbricato nella sua corretta destinazione d'uso di NEGOZIO (attualmente adibito alla vendita di generi alimentari e prodotti tipici) costituito da NEGOZIO, retro-NEGOZIO, 2 RIPOSTIGLI e SERVIZIO IGIENICI (w.c. e anti-w.c.) per una superficie utile rilevata pari a mq. 68,80.

Ai fini della valutazione si è determinata la superficie lorda opportunamente ragguagliata e pari a mq. 94,00 (vedi calcolo consistenza).

#### 1. Quota e tipologia del diritto

##### 3/6 di ...(omissis esecutato)... + altri 1 - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Terni (TR), Strada Flaminia n° 31

Ulteriori Informazioni sui debitori: beni personali

Eventuali comproprietari:

██████████ per la quota di 2/6 di Piena Proprietà  
██████████ per la quota di 1/6 di Piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq. **94,00**

E' posto al piano terra

L'edificio è stato costruito negli anni '40 e mai oggetto di ristrutturazione generale

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 75, particella 121 sub. 1

Ha un'altezza interna variabile da locale a locale (minimo 2,45 mt. - massimo 2,55 mt.)  
E' composta da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 ed interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile:

In linea generale l'immobile pur facendo parte di uno stabile vetusto è stato rilevato in condizioni comunque sufficienti a garantirne l'agibilità e la funzionalità per il suo corretto uso di negozio.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>a sacco</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>in ferro con voltine</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inferriate</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di pietrame e mattoni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco grezzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>tinteggiati a tempera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</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>

conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **assente****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza di riferimento è stata calcolata misurando la superficie dei locali principali (NEGOZIO, retro-NEGOZIO) e degli accessori diretti (RIPOSTIGLI, W.C. ed anti-W.C.) al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
NEGOZIO	Sup. reale lorda	94,00	1,00	94,00
		<b>94,00</b>		<b>94,00</b>

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

La scelta del criterio di stima e l'individuazione dell'aspetto economico, che è poi l'elemento più importante per esprimere un giudizio che sia oggettivo, imparziale e corrispondente alla realtà economica, è in funzione dello scopo per il quale si è chiamati ad esprimere la presente valutazione che è quello di determinarne il più probabile valore corrente per una vendita di tali beni.

Pertanto l'aspetto economico più adatto da prendere in considerazione è senza dubbio quello del VALORE DI MERCATO, ovvero la ricerca del prezzo che in questo determinato momento e mercato potrà presumibilmente realizzarsi per il bene in questione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente stima, il sottoscritto CTU procede seguendo il metodo di stima cosiddetto "sintetico" compiendo un procedimento "comparativo o confronto diretto" con beni analoghi a quello da stimare per condizioni intrinseche ed estrinseche.

Tale procedimento è stato così condotto:

- Stima sintetica per comparazione con immobili simili;
- Accertamento riguardo il mercato delle vendite immobiliari per immobili commerciali (negozi);
- Presa in considerazione di beni omogenei al bene da stimare,
- Conoscenza dei prezzi reali liberamente contratti ed accettati recentemente per immobili che si possono ritenere similari a quello in oggetto, sia per caratteristiche intrinseche (destinazione, esposizione, orientamento, vetustà, estetica, stato di manutenzione, efficienza, distribuzioni interne, dimensioni, etc.) che estrinseche (posizione rispetto al centro abitato, posizione

rispetto alle aree commerciali e industriali, caratteri della zona circostante, stato dell'agglomerato urbano, strade di collegamento, servizi pubblici, etc.);

- Assunzione di un parametro di valutazione facilmente misurabile ovvero la superficie lorda espressa in metri quadrati ragguagliata come superficie commerciale, determinata misurando la superficie dei locali principali e degli accessori diretti al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm. con gli eventuali muri in comunione con parti di uso comune o altre unità immobiliari computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm., a cui sommare la superficie delle eventuali pertinenze esclusive opportunamente omogeneizzate in conformità agli usi attuali dati dalle normative in merito, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva, di riferimento;

- Fatte le debite proporzioni e considerazioni;

Il sottoscritto CTU è in grado di affermare che il più probabile prezzo corrente di mercato ammonta ad € 900,00 al mq. di superficie commerciale come sopra determinata.

#### 24.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio del registro di Terni, Ufficio tecnico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare della Regione Umbria

#### 24.3 Valutazione corpi:

##### A - porzione di fabbricato ad uso negozio.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
NEGOZIO	mq. 94,00	€ 900,00	€ 84.600,00

Valore corpo	€ 84.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 84.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 42.300,00

##### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - porzione di fabbricato ad uso negozio	Fabbricato: Negozi, botteghe [C/1]	mq. 94,00	<b>€ 84.600,00</b>	<b>€ 42.300,00</b>

#### 24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 6.345,00

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:	€ 1.950,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Arrotondamento alla cifra tonda (centinaia di €)	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: NEGATIVO	€ -5,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>34.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>34.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>0,00</b>

**24.6 Regime fiscale della vendita:**

Soggetta ad imposta di registro (oltre ad imposta ipotecaria e catastale)

Data generazione:  
24-06-2015 17:06:08

L'Esperto alla stima  
**Geom. Roberto Mariotti**

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

(Viste esterne)



(ESTERNO - Lotto 001 e 002)



(ESTERNO - Lotto 001 e 002)



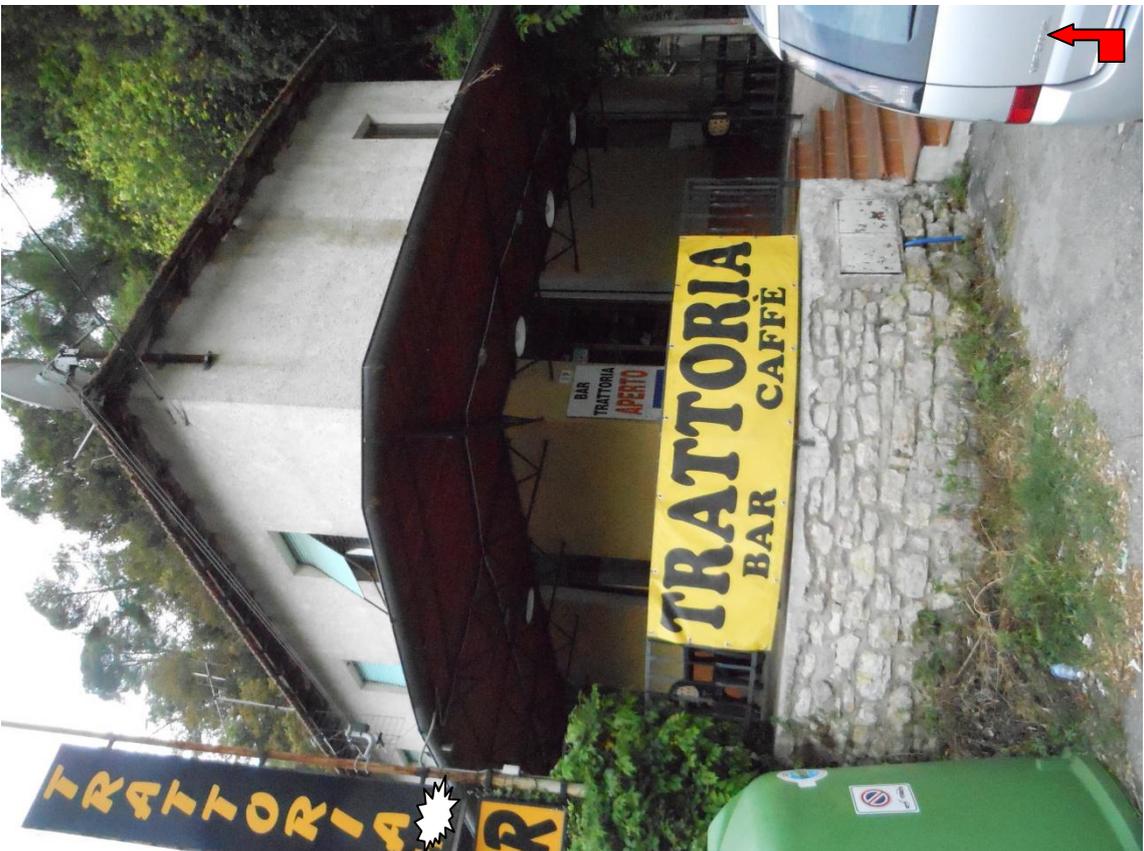
(ESTERNO - Lotto 001 e 002)



(ESTERNO - Lotto 001)



(ESTERNO - Lotto 001)



(ESTERNO - Lotto 002)



(ESTERNO - Lotto 002)



(ESTERNO - Lotto 003)



(ESTERNO - Lotto 003)



(ESTERNO - Lotto 003)

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**(Viste interne)**



(INTERNO - Lotto 001)



(INTERNO - Lotto 001)



(INTERNO - Lotto 001)



(INTERNO - Lotto 001)



(INTERNO - Lotto 001)



(INTERNO - Lotto 001)



(INTERNO - Lotto 001)



(INTERNO - Lotto 001)



(INTERNO - Lotto 002)



(INTERNO - Lotto 002)



(INTERNO - Lotto 002)



(INTERNO - Lotto 002)



(INTERNO - Lotto 002)



(INTERNO - Lotto 002)



(INTERNO - Lotto 002)



(INTERNO - Lotto 002)



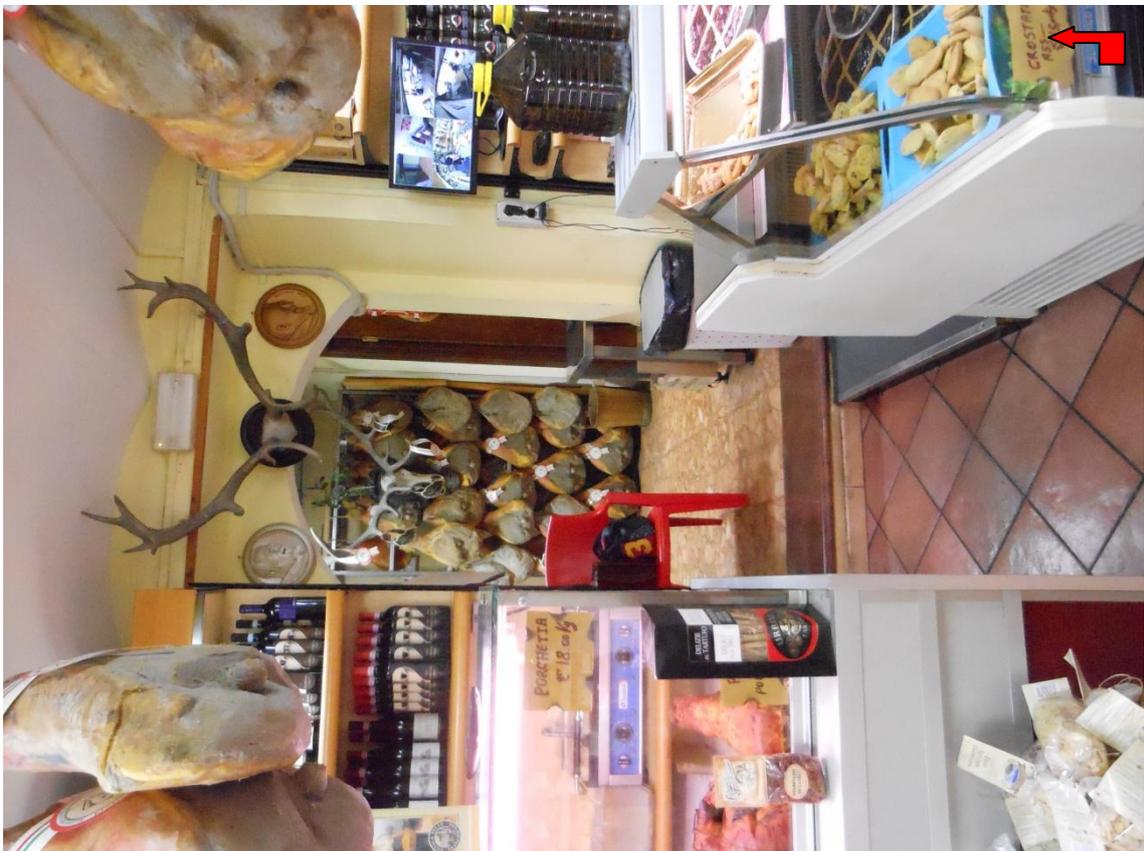
(INTERNO - Lotto 003)



(INTERNO - Lotto 003)



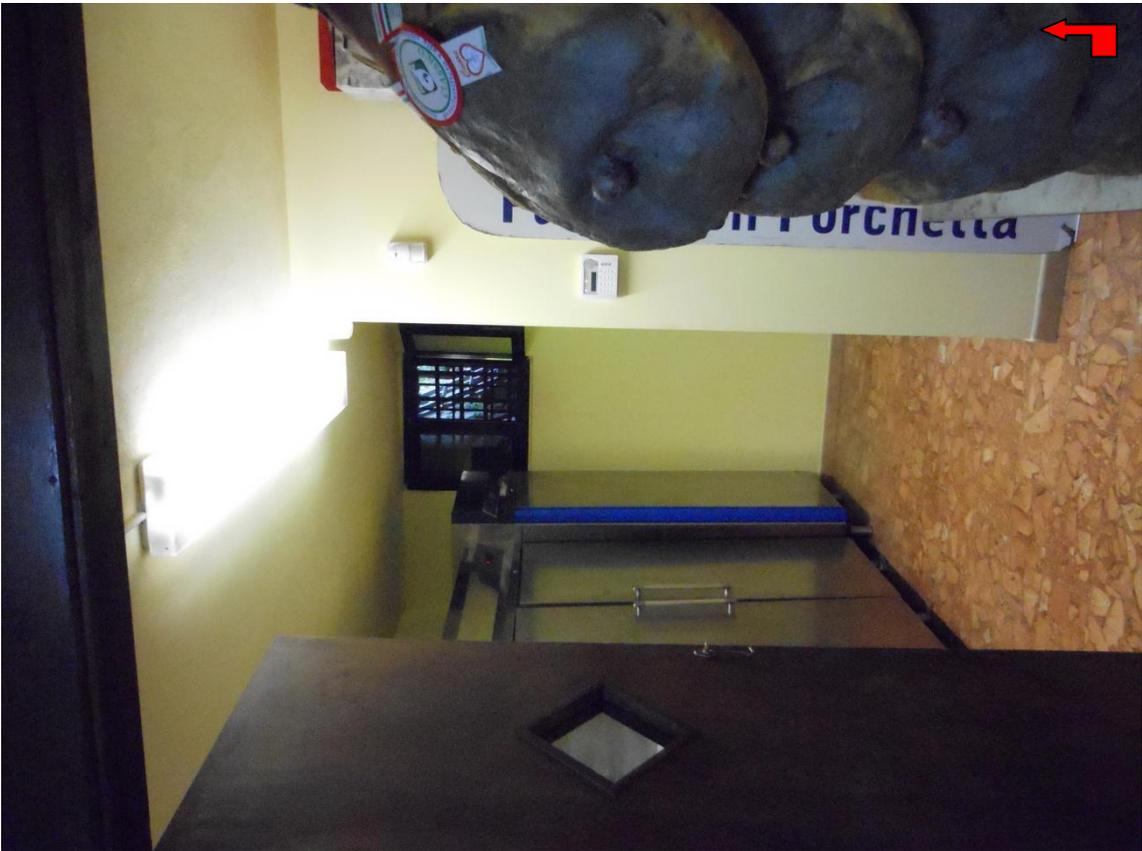
(INTERNO - Lotto 003)



(INTERNO - Lotto 003)



(INTERNO - Lotto 003)



(INTERNO - Lotto 003)



(INTERNO - Lotto 003)

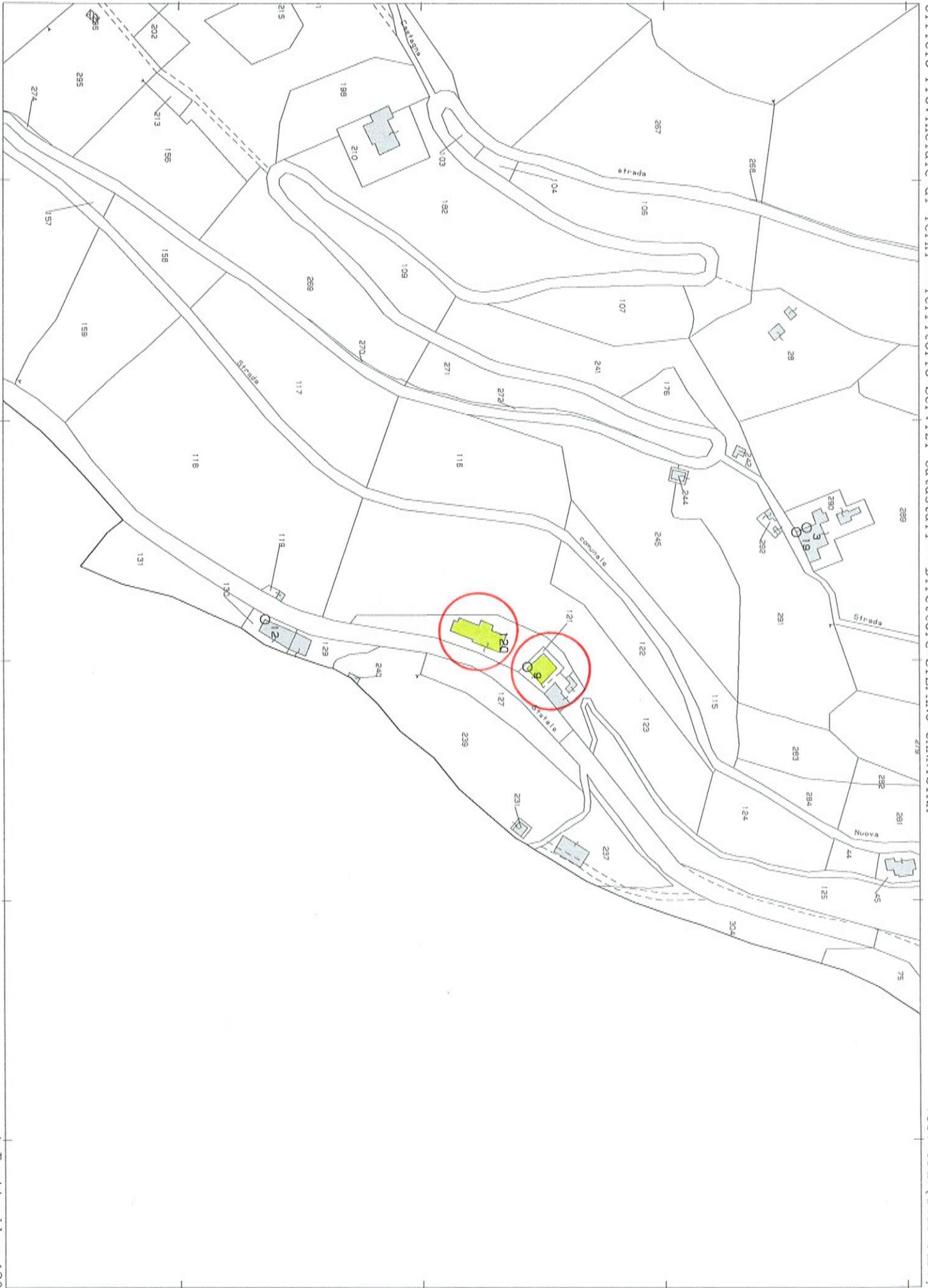


(INTERNO - Lotto 003)

N=74000

Ufficio Provinciale di Terni - Territorio Servizi Catastali - Direttore STEFANO CANNISTRÀ

E=20900



Vis. ord. (1.00 euro)

Comune: TERNI  
Foglio: 75  
Richiedente: MARIOTTI

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

17-Apr-2015 8:25  
Prot. n. TR0031075/2015



Ufficio Provinciale di Termi - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/04/2015

Data: 17/04/2015 - Ora: 08.22.43 Fine

Visura n.: TR0031068 Pag: 1

(LOTTO 001)

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>TERNI</b> ( Codice: L117)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>TERNI</b> Foglio: 75 Particella: 120 Sub.: 3
<b>Unità immobiliare</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	75	120	3	Cens. Zona	2	A/4	6	5 vani	Euro 160,10	VARIAZIONE del 31/07/2013 n. 13909.1/2013 in atti dal 31/07/2013 (protocollo n. TR0060449) G. A. F.
Indirizzo STRADA LA CASTAGNA n. 3 piano: I;											

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Cognome e Nome	Data di nascita		
1	[REDACTED]	nata a TERNI il 03/03/1921	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/3
2	[REDACTED]	nata a TERNI il 26/05/1950	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/3
3	[REDACTED]	nata a TERNI il 05/08/1945	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/3
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987				

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 9789

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **MARIOTTI**



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/04/2015

(LOTTO 002)

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di TERNI ( Codice: L117)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di TERNI	
	Foglio: 75 Particella: 120 Sub.: 2	

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		75	120	2	2	2		C/1	5	112 m <sup>2</sup>	Euro 815,59 L. 1.579.200	CLASSAMENTO del 27/01/1986 n. 73/A.1/1986 in atti dal 15/03/1991
Indirizzo STRADA LA CASTAGNA n. 3 piano: T;												
Notifica - Mod.58 - Paritta 33107												

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nata a TERNI il 03/03/1921	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/3
2	[redacted] nata a TERNI il 26/05/1950	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/3
3	[redacted] nata a TERNI il 05/08/1945	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/3

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 9789

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: MARIOTTI

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/04/2015 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 75 Particella: 120 - Subalterno 2 >  
STRADA LA CASTAGNA n. 3 piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 206



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
30

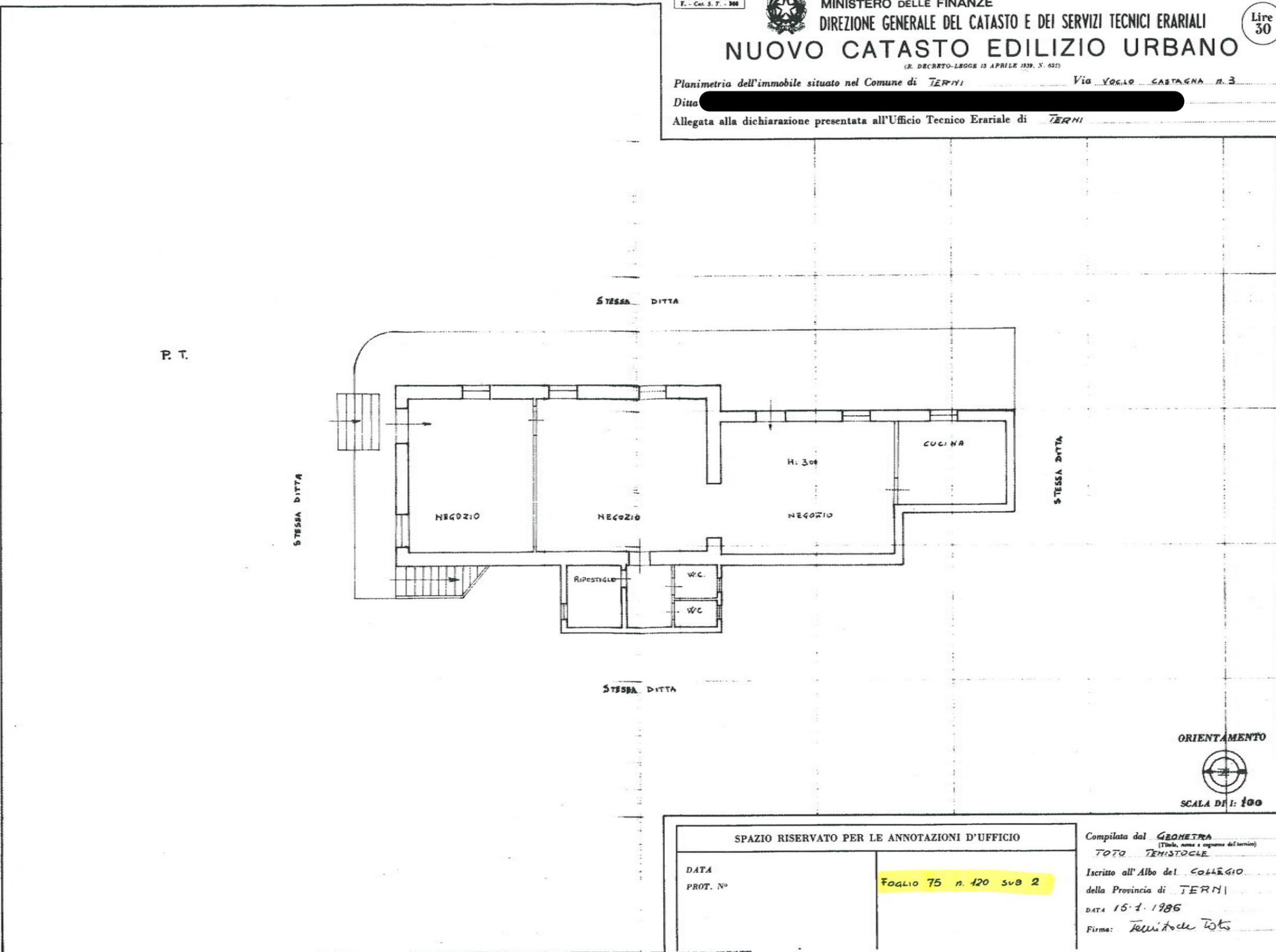
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via VIA LA CASTAGNA n. 3

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	Foglio 75 n. 120 sub 2

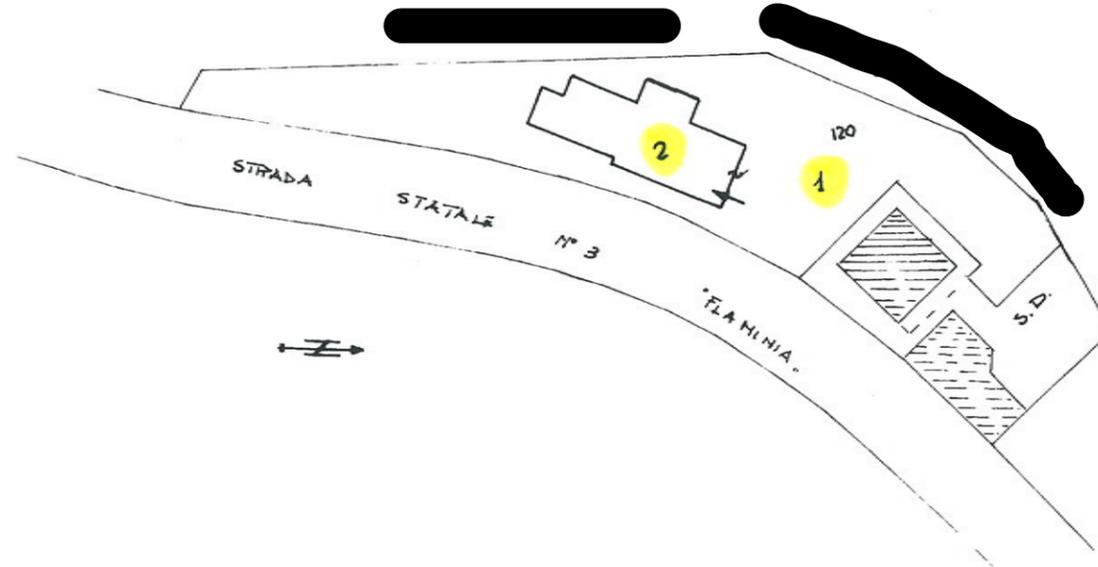
Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
TOTO TENISTOCLE  
Iscritto all'Albo del COLLEGIO  
della Provincia di TERNI  
DATA 15.1.1986  
Firma: Tenistocle Toto

ELABORATO PLANIMETRICO

COMUNE DI TERNI

Fg. 75 n. 120

RIF. T.M. n. 1206



P. I.



P. I.

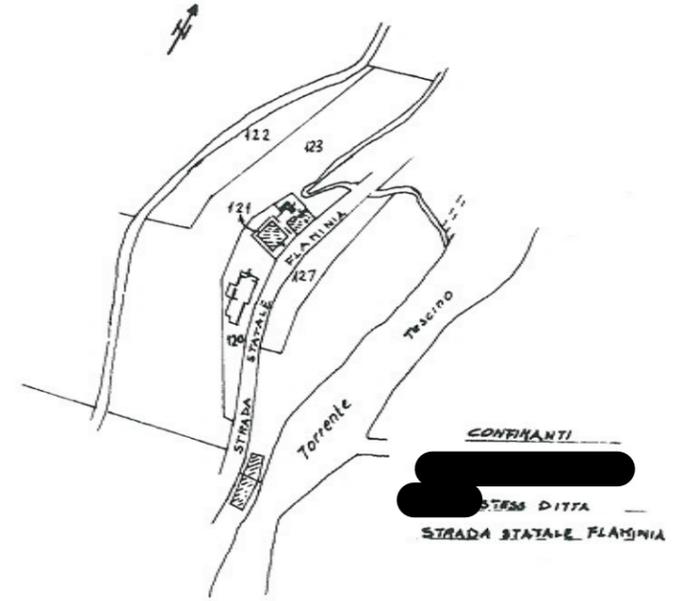
Terni 15-1-1986

IL TECNICO

Tassinari Foto

STRALCIO DI MAPPA

SCALA 1:2000



LEGENDA

120 SUB 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE (AREA)

120 SUB 2 NEGOZIO

120 SUB 3 APPARTAMENTO P.I.



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/04/2015

Data: 17/04/2015 - Ora: 08.23.57 Fine

Visura n.: TR0031073 Pag: 1

(LOTTO 003)

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>TERNI</b> ( Codice: L117)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>TERNI</b>	
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: 75 Particella: 121 Sub.: 1	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	75	121	1	2		C/I	1	56 m <sup>2</sup>	Euro 219,80 L. 425.600	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo STRADA LA CASTAGNA n. 4 piano: T;											
Notifica -											
Partita 10180 Mod.58 -											

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	[REDACTED]		Impianto meccanografico del 30/06/1987		DIRITTI E ONERI REALI	
DATI DERIVANTI DA				(1) Proprieta per 1000/1000			

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 9789 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: MARIOTTI

MODULARIO  
E - c. n. - 481



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1959, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TERNI**

Via **FRANINIA** - Loc. **CASTRANA 4**

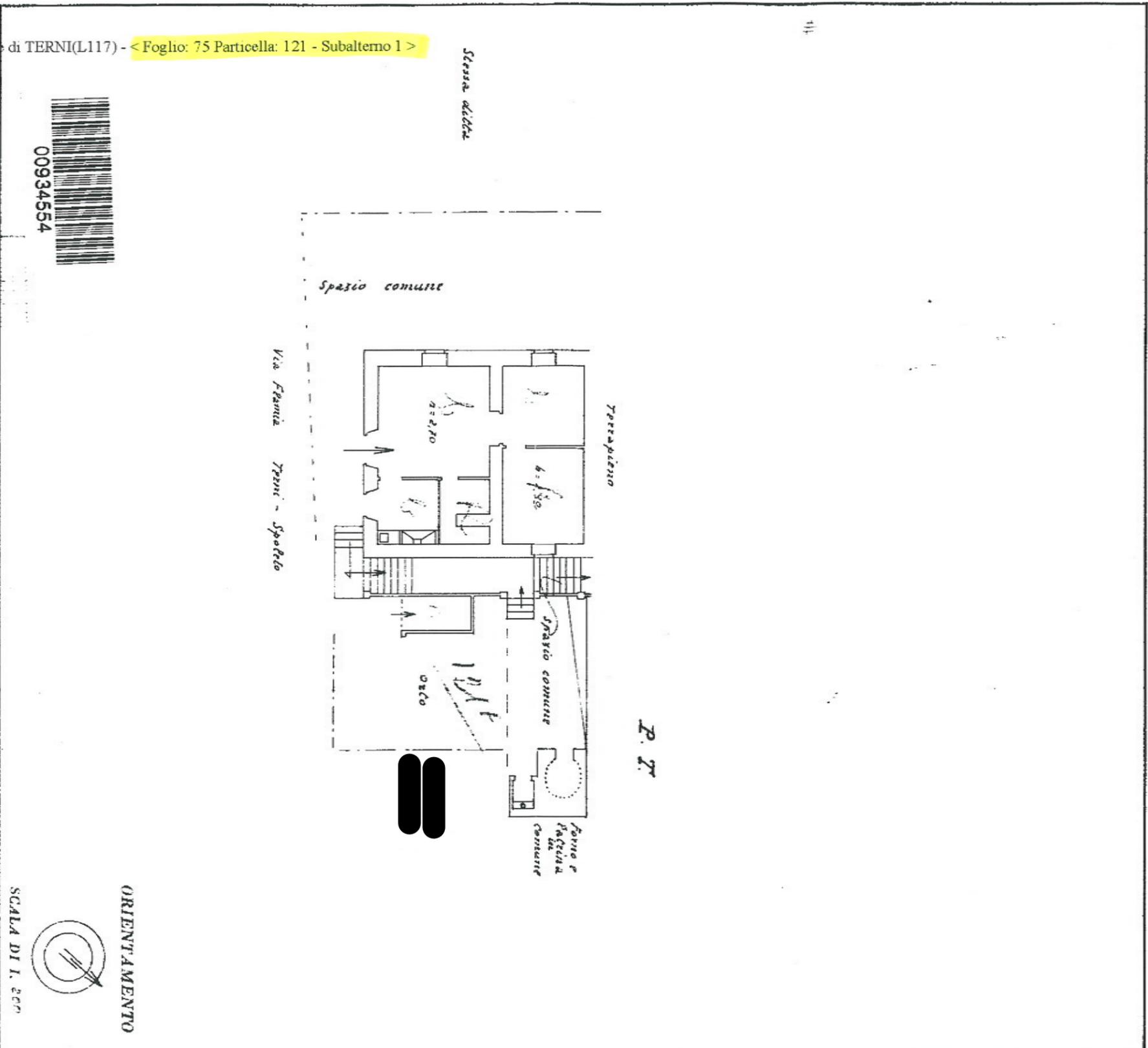
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio<sup>(\*)</sup>

**TECNICO ERARIALE**

di **TERNI**

(\*) Tribunale Esattoriale del Comune



ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **20 APR. 1956**  
PROG. No **26339**

Completata dal **GEN. ANFFHELE BALDANI**  
(Trib. nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo de **GEOMETRI R. A. P. C.**  
della Provincia di **TERNI**  
DATA **20 APR. 1956**  
Firma: **GEN. ANFFHELE BALDANI**  
N. **65**