

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

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

contro: **...(omissis executati)...**

N° Gen. Rep. **216/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Monica Piersantini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - Abitazione e Garage in Via G. Di Vittorio n° 47**

**Lotto 002 - Garage in Via G. Di Vittorio n° 47**

**Lotto 003 - Garage in Via G. Di Vittorio s.n.**

**Lotto 004 - Magazzino (vetrina) in Via F. Turati s.n.**

**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**  
**Pec: roberto.mariotti@geopec.it**

**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Bene:** Zona Via Di Vittorio / Via Turati - Terni (Terni) - 05100**Lotto:** 001 - Abitazione e Garage in Via G. Di Vittorio n° 47**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso ABITAZIONE**Categoria:** Appartamento [A]**Dati Catastali:**

...(omissis executato)... nato a TERNI il : ..... - codice fiscale: ...(omissis)... - Usufrutto per 1000/1000,

...(omissis executata)... nata a RIETI il ..... - codice fiscale: ...(omissis)... - Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, Foglio 124, Particella 236, Subalterno 34, indirizzo VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 47, piano 12-13-S1, comune TERNI, categoria A/2, classe 4, consistenza 12 vani, superficie totale: 308 mq., rendita € 1.580,36

**Corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso GARAGE**Categoria:** Garage o autorimessa [G]**Dati Catastali:**

...(omissis executato)... nato a TERNI il : ..... - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1000/1000,

Foglio 124, Particella 236, Subalterno 48, indirizzo VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, piano S1, comune TERNI, categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq., superficie totale: 32 mq., rendita € 59,50

**Lotto:** 002 - Garage in Via G. Di Vittorio n° 47**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso GARAGE**Categoria:** Garage o autorimessa [G]**Dati Catastali:**

...(omissis executato)... nato a TERNI il : ..... - codice fiscale: ...(omissis)... - Usufrutto per 1000/1000,

...(omissis executata)... nata a RIETI il ..... - codice fiscale: ...(omissis)... - Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, Foglio 124, Particella 236, Subalterno 36, indirizzo VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, piano S1, comune TERNI, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq., superficie totale: 31 mq., rendita € 48,03

**Lotto:** 003 - Garage in Via G. Di Vittorio s.n.**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso GARAGE**Categoria:** Garage o autorimessa [G]**Dati Catastali:**

...(omissis executato)... nato a TERNI il ..... codice fiscale: ...(omissis)... - Usufrutto per 1000/1000,

...(omissis executata)... nata a RIETI il ..... - codice fiscale: ...(omissis)... - Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, Foglio 124, Particella 236, Subalterno 47, indirizzo VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, piano T, comune TERNI,

categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq., superficie Totale: 22 mq., rendita € 40,90

**Lotto:** 004 - Magazzino (vetrina) in Via F. Turati s.n.

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso MAGAZZINO (VETRINA)

**Categoria:** Magazzino [M]

**Dati Catastali:**

...(omissis esecutato)... nato a TERNI il - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà  
per 1000/1000,  
Foglio 124, Particella 658, Subalterno 80,  
indirizzo VIALE FILIPPO TURATI, piano T, comune TERNI,  
categoria C/2, classe 1, consistenza 1 mq., superficie totale: 1 mq., rendita € 1,08

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Zona Via Di Vittorio / Via Turati - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione e Garage in Via G. Di Vittorio n° 47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso ABITAZIONE

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso GARAGE

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 002 - Garage in Via G. Di Vittorio n° 47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso GARAGE

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 003 - Garage in Via G. Di Vittorio s.n.

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso GARAGE

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 004 - Magazzino (vetrina) in Via F. Turati s.n.

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso MAGAZZINO (VETRINA)

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Zona Via Di Vittorio / Via Turati - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione e Garage in Via G. Di Vittorio n° 47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso ABITAZIONE

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

**Corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso GARAGE

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

**Lotto:** 002 - Garage in Via G. Di Vittorio n° 47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso GARAGE

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

**Lotto: 003 - Garage in Via G. Di Vittorio s.n.**

**Corpo: A - porzione di fabbricato ad uso GARAGE**

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

**Lotto: 004 - Magazzino (vetrina) in Via F. Turati s.n.**

**Corpo: A - porzione di fabbricato ad uso MAGAZZINO (VETRINA)**

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene: Zona Via Di Vittorio / Via Turati - Terni (Terni) - 05100**

**Lotto: 001 - Abitazione e Garage in Via G. Di Vittorio n° 47**

**Corpo: A - porzione di fabbricato ad uso ABITAZIONE**

**Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,  
UNICREDIT S.P.A. (successivamente intervenuto)**

**Corpo: B - porzione di fabbricato ad uso GARAGE**

**Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,  
UNICREDIT S.P.A. (successivamente intervenuto)**

**Lotto: 002 - Garage in Via G. Di Vittorio n° 47**

**Corpo: A - porzione di fabbricato ad uso GARAGE**

**Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,  
UNICREDIT S.P.A. (successivamente intervenuto)**

**Lotto: 003 - Garage in Via G. Di Vittorio s.n.**

**Corpo: A - porzione di fabbricato ad uso GARAGE**

**Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,  
UNICREDIT S.P.A. (successivamente intervenuto)**

**Lotto: 004 - Magazzino (vetrina) in Via F. Turati s.n.**

**Corpo: A - porzione di fabbricato ad uso MAGAZZINO (VETRINA)**

**Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,  
UNICREDIT S.P.A. (successivamente intervenuto)**

#### 5. Comproprietari

**Beni: Zona Via Di Vittorio / Via Turati - Terni (Terni) - 05100**

**Lotto: 001 - Abitazione e Garage in Via G. Di Vittorio n° 47**

**Corpo: A - porzione di fabbricato ad uso ABITAZIONE**

**Comproprietari: ...(omissis esecutata)... (nuda proprietà)**

**Comproprietari: ...(omissis esecutato)... (usufrutto)**

**Corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso GARAGE

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Garage in Via G. Di Vittorio n° 47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso GARAGE

Comproprietari: ...(omissis eseguita)...

**Lotto:** 003 - Garage in Via G. Di Vittorio s.n.

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso GARAGE

Comproprietari: ...(omissis eseguita)...

**Lotto:** 004 - Magazzino (vetrina) in Via F. Turati s.n.

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso MAGAZZINO (VETRINA)

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Zona Via Di Vittorio / Via Turati - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione e Garage in Via G. Di Vittorio n° 47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso ABITAZIONE

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso GARAGE

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Garage in Via G. Di Vittorio n° 47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso GARAGE

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Garage in Via G. Di Vittorio s.n.

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso GARAGE

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - Magazzino (vetrina) in Via F. Turati s.n.

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso MAGAZZINO (VETRINA)

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Zona Via Di Vittorio / Via Turati - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione e Garage in Via G. Di Vittorio n° 47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso ABITAZIONE

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso GARAGE

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 002 - Garage in Via G. Di Vittorio n° 47**

**Corpo: A - porzione di fabbricato ad uso GARAGE**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 003 - Garage in Via G. Di Vittorio s.n.**

**Corpo: A - porzione di fabbricato ad uso GARAGE**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 004 - Magazzino (vetrina) in Via F. Turati s.n.**

**Corpo: A - porzione di fabbricato ad uso MAGAZZINO (VETRINA)**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

## **8. Prezzo**

**Bene: Zona Via Di Vittorio / Via Turati - Terni (Terni) - 05100**

**Lotto: 001 - Abitazione e Garage in Via G. Di Vittorio n° 47**

**Prezzo da libero: € 344.700,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 002 - Garage in Via G. Di Vittorio n° 47**

**Prezzo da libero: € 15.200,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 003 - Garage in Via G. Di Vittorio s.n.**

**Prezzo da libero: € 11.200,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 004 - Magazzino (vetrina) in Via F. Turati s.n.**

**Prezzo da libero: € 400,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

Beni in Comune di Terni (Terni)  
CAP: 05100  
Località-Frazione: Zona Via Di Vittorio / Via Turati

**Lotto: 001 - Abitazione e Garage in Via G. Di Vittorio n° 47**

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

Appartamento [A] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Zona Via Di Vittorio / Via Turati,  
- Via Giuseppe Di Vittorio n° 47

Note: Appartamento censito nella categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile).

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ...(omissis executato)... - Usufrutto**

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Terni (TR) - Via G. Di Vittorio n° 47

Eventuali comproprietari:

...(omissis executata)... - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: Nuda Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ...(omissis executata)... - Nuda Proprietà**

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Terni (TR) - Via G. Di Vittorio n° 47

Eventuali comproprietari:

...(omissis executato)... - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: Usufrutto

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- ...(omissis executato)... nato a TERNI il ..... - codice fiscale: ...(omissis)... - Usufrutto per 1000/1000,
- ...(omissis executata)... nata a RIETI il ..... - codice fiscale: ...(omissis)... - Nuda Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni,

**Foglio 124, Particella 236, Subalterno 34**

Indirizzo: VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 47, piano: 12-13-S1, comune: TERNI, categoria: A/2, classe: 4, consistenza: 12 vani, superficie totale: 308 mq., rendita € 1.580,36

Derivante da:

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987
- VARIAZIONE del 19/11/1986 in atti dal 24/09/1987 (n. 6390B/1986), AMPLIAMENTO
- VARIAZIONE del 19/11/1986 in atti dal 25/02/1992 (n. 6390B/1986), CLASSAMENTO
- VARIAZIONE del 01/01/1992, VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- VARIAZIONE del 23/02/1995 in atti dal 24/02/1995 (n. 585/1995), AMPLIAMENTO
- VARIAZIONE del 23/02/1995 in atti dal 08/10/1997 (n. 585/1995), CLASSAMENTO
- VARIAZIONE del 03/05/2013 in atti dal 03/05/2013 (n. 6624.1/2013), DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI e RISTRUTTURAZIONE
- VARIAZIONE del 06/03/2014 in atti dal 06/03/2014 (n. 3702.1/2014), VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

- VARIAZIONE del 09/11/2015, INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Confini: Spazi comuni (vano scala e ascensori), Affaccio su Via G. Di Vittorio, Affaccio su spazi comuni su più lati, salvo altri.

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

(Si allegano visure e planimetrie delle risultanze catastali)

**Identificativo corpo: B - porzione di fabbricato ad uso GARAGE.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Zona Via Di Vittorio / Via Turati, - Via Giuseppe Di Vittorio n° 47**

Note: Garage censito nella categoria catastale C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ...(omissis executato)... - Piena Proprietà**

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Terni (TR) - Via G. Di Vittorio n° 47

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- ...(omissis executato)... nato a TERNI il \_\_\_\_\_ - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1000/1000,

**Foglio 124, Particella 236, Subalterno 48**

indirizzo VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, piano: S1, comune: TERNI, categoria: C/6, classe: 4, consistenza: 32 mq., superficie totale: 32 mq., rendita € 59,50

Derivante da:

- VARIAZIONE del 19/11/1986 in atti dal 24/09/1987 (n. 6389B/1986), FRAZIONAMENTO
- VARIAZIONE del 19/11/1986 in atti dal 25/02/1992 (n. 6389B/1986), CLASSAMENTO
- VARIAZIONE del 01/01/1992, VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- VARIAZIONE del 09/11/2015, INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Confini: Corsia comune di manovra, Stessa ditta (sub. 34), Stessa ditta (sub. 36), Altra u.i.u., salvo altri.

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

(Si allegano visure e planimetrie delle risultanze catastali)

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

Trattasi di porzioni di un fabbricato residenziale e commerciale regolato in condominio, edificato nel periodo compreso tra il 1975 ed il 1980 a seguito della licenza edilizia prot. n° 7462/B del 21/04/1975 e successive varianti prot. n° 19640 del 16/05/1978 e prot. n° 16058 del 18/04/1979, dichiarato agibile ed idoneo all'uso con abitabilità prot. n° 21201 del 07/06/1980; titoli rilasciati dal competente Comune di Terni.

E' sito in zona residenziale semicentrale dell'abitato cittadino di Terni, quasi a ridosso del centro storico ed è ottimamente servito da qualsiasi servizio utile al cittadino e/o alla collettività in genere.

Per la precisione la vigente toponomastica lo identifica in "Via Giuseppe Di Vittorio n° 47".

Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto CTU in fase di sopralluogo mostra il fabbricato regolarmente riportato sulla mappa catastale (Foglio 124, Particella 236).

Il lotto è costituito da due corpi che hai fini della vendita si preferisce unire in un tutt'uno per garantire

alla tipologia di appartamento una pertinenza fondamentale come il garage che comunque, di fatto, è direttamente comunicante con la cantina già accessorio di pertinenza dell'appartamento:

- corpo A - u.i.u. ad uso abitazione ubicata al piano 12°, 13°, S1, censita al catasto dei fabbricati del comune di Terni al Foglio 124, Particella 236 Sub. 34,

- corpo B - u.i.u. ad uso garage ubicata al piano S1, censita al catasto dei fabbricati del comune di Terni al Foglio 124, Particella 236 Sub. 48.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/commerciale/direzionale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** L'abitato cittadino di Terni è dotato di qualsiasi servizio a disposizione del cittadino e della collettività in genere. In particolare nella zona si riscontrano:

Asili nido (ottimo), Scuole materne (ottimo), Scuole elementari (ottimo), Scuole medie (ottimo), Scuole superiori (ottimo), Negozi (ottimo), Supermercati (ottimo), Centri Commerciali (ottimo), Farmacie (ottimo), Banche (ottimo), Uffici Postali (ottimo), Uffici pubblici (ottimo), Impianti sportivi (ottimo), Spazi verdi (ottimo)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/commerciali/direzionali

**Importanti centri limitrofi:** I capoluoghi di provincia confinanti: Perugia (a 83 Km.), Rieti (a 36 km.), Viterbo (a 58 km.). Inoltre si segnalano Narni, San Gemini, Orvieto e Spoleto, tipici esempi di borghi medievali che si trovano a breve distanza e facilmente raggiungibili.

**Attrazioni paesaggistiche:** Limitrofo all'abitato cittadino di Terni si segnala: Cascata delle Marmore, Parco fluviale del Nera, Parco fluviale del Tevere, Campagne e Vallate Umbre.

**Attrazioni storiche:** Limitrofo all'abitato cittadino di Terni si segnala: Parco archeologico di Carsulae, Rocca Albornoiana di Narni, Narni sotterranea.

**Principali collegamenti pubblici:** Strade urbane (in loco), Autobus urbano (in loco), Stazione ferroviaria (a 3 km.), Raccordo autostradale Terni-Orte (a 3 km.)

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - porzione di fabbricato ad uso ABITAZIONE**

**Appartamento [A] sito in Terni (Terni), Via Giuseppe Di Vittorio n° 47**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: B - porzione di fabbricato ad uso GARAGE**

**Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni), Via Giuseppe Di Vittorio n° 47**

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:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva;

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro ...(omissis executato)...;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00;

A rogito di notaio CLERICO' VINCENZO in data 26/10/2009 ai nn. repertorio 21318 / raccolta 10286;

Registrato a TERNI in data 27/10/2009 al n. 7797 serie 1T;

Iscritto/trascritto a TERNI in data 27/10/2009 ai nn. 13238 R.G. / 2570 R.P.;

Note: Il signor ...(omissis executato)... partecipava all'atto di mutuo nella qualità di soggetto terzo fideiussore-garante datore d'ipoteca

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - porzione di fabbricato ad uso ABITAZIONE

### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento;

a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro ...(omissis executato)... e ...(omissis executata)...;

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TERNI in data 28/09/2016 al n. repertorio 3007/2016

iscritto/trascritto a TERNI in data 30/09/2016 ai nn. 9192 R.G. / 6530 R.P.;

Altro creditore iscritto: UNICREDIT S.P.A. e per essa "doBank S.p.A.", successivamente interveniva nella presente esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare alla distribuzione del prezzo che si ricaverà dalla vendita del compendio pignorato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - porzione di fabbricato ad uso ABITAZIONE

- Pignoramento;

a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro ...(omissis executato)...;

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TERNI in data 28/09/2016 al n. repertorio 3007/2016

iscritto/trascritto a TERNI in data 30/09/2016 ai nn. 9192 R.G. / 6530 R.P.;

Altro creditore iscritto: UNICREDIT S.P.A. e per essa "doBank S.p.A.", successivamente interveniva nella presente esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare alla distribuzione del prezzo che si ricaverà dalla vendita del compendio pignorato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - porzione di fabbricato ad uso GARAGE

### 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:**

**Identificativo corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso ABITAZIONE

**Appartamento [A] sito in Terni (Terni), Via Giuseppe Di Vittorio n° 47**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 1.075,00 €, salvo conguaglio di fine anno.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** manutenzione straordinaria per il rifacimento delle facciate in c.a.: 5.540,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 945,14 € - spese di manutenzione straordinaria ascensori

**Millesimi di proprietà:** Si riportano le tabelle millesimali del regolamento condominiale:

- 1^ TABELLA : diritti dei partecipanti al condominio sulle "cose comuni" e ripartizione delle "spese generali condominiali" = 43,52 millesimi (40,69 per l'appartamento + 2,83 per la cantina)
- 2^ TABELLA : ripartizione della prima metà delle "spese di manutenzione delle scale e dell'androne" = 47,20 millesimi (44,13 per l'appartamento + 3,07 per la cantina)
- 3^ TABELLA : ripartizione della seconda metà delle "spese di manutenzione delle scale e dell'androne" = 83,53 millesimi (82,76 per l'appartamento + 0,77 per la cantina)
- 4^ TABELLA : ripartizione delle "spese di manutenzione e di esercizio dell'impianto di ascensore" = 64,98 millesimi (62,28 per l'appartamento + 2,70 per la cantina)
- 5^ TABELLA : ripartizione delle "spese di esercizio dell'autoclave" = 47,12 millesimi

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'immobile è dotato di ascensore. La singola u.i.u., in ottemperanza alle prescrizioni della Legge 13/89 e successivo D.M. 236/89 concernente il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche soddisfa il requisito della "ADATTABILITA".

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe E 112.364 kWh/m2 anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Si precisa che l'attestato di prestazione energetica (APE) già presente è stato fornito dal proprietario. Esso è stato redatto in data 30/09/2015 ed ha validità fino al 30/09/2025. (Si allega copia)

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

**Avvertenze ulteriori:** ----

**Identificativo corpo: B - porzione di fabbricato ad uso GARAGE****Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni), Via Giuseppe Di Vittorio n° 47**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 125,00 €, salvo conguaglio di fine anno

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** manutenzione straordinaria per il rifacimento delle facciate in c.a.: 633,75 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 70,25 € - spese di manutenzione straordinaria ascensori

**Millesimi di proprietà:** Si riportano le tabelle millesimali del regolamento condominiale:

- 1^ TABELLA : diritti dei partecipanti al condominio sulle "cose comuni" e ripartizione delle "spese generali condominiali" = 5,07 millesimi
- 2^ TABELLA : ripartizione della prima metà delle "spese di manutenzione delle scale e dell'androne" = 5,51 millesimi
- 3^ TABELLA : ripartizione della seconda metà delle "spese di manutenzione delle scale e dell'androne" = 1,38 millesimi
- 4^ TABELLA : ripartizione delle "spese di manutenzione e di esercizio dell'impianto di ascensore" = 4,83 millesimi
- 6^ TABELLA : ripartizione delle "spese esclusivamente in comune per i garage" = 126,53 millesimi

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** ----

**Note Indice di prestazione energetica:** Non previsto per questa tipologia di immobile

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

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis executato)... nato a TERNI il ..... per la quota di 1/3 della piena proprietà; ..... nato a TERNI il ..... per la quota di 1/3 della piena proprietà; / ..... nata a MONTECASTRILLI il ..... per la quota di 1/3 della piena proprietà, **proprietario/i ante ventennio al 19/01/1996.**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;  
registrata a TERNI in data 11/12/1992 al N° 73 / Vol. 719;  
trascritta a TERNI in data 28/04/1993 ai nn. 3506 R.G. / 2649 R.P.

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis executato)... nato a TERNI il ..... per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 19/01/1996 al 30/12/2015.**

In forza di atto di divisione a rogito di notaio CLERICO' LUCIANO in data 19/01/1996, ai nn. repertorio 81707 / raccolta 29040;  
trascritto a TERNI in data 08/02/1996 ai nn. 1274 R.G. / 1028 R.P.

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis executato)... nato a TERNI il ..... per la quota di 1/1 dell'usufrutto; ...(omissis executata)... nata a RIETI il ..... per la quota di 1/1 della nuda proprietà **dal 30/12/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i).**

In forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni a rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 30/12/2015, al n. repertorio 12242;  
trascritto a TERNI in data 21/01/2016 ai nn. 538 R.G. / 381 R.P.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - porzione di fabbricato ad uso ABITAZIONE

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis executato)... nato a TERNI il ..... per la quota di 1/3 della piena proprietà; ..... nato a TERNI il ..... per la quota di 1/3 della piena proprietà; ..... nata a MONTECASTRILLI il ..... per la quota di 1/3 della piena proprietà **proprietario/i ante ventennio al 19/01/1996.**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;  
registrata a TERNI in data 11/12/1992 al N° 73 / Vol. 719;  
trascritta a TERNI in data 28/04/1993 ai nn. 3506 R.G. / 2649 R.P.

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis executato)... nato a TERNI il ..... per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 19/01/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i).**

In forza di atto di divisione a rogito di notaio CLERICO' LUCIANO in data 19/01/1996, ai nn. repertorio 81707 / raccolta 29040;  
trascritto a TERNI in data 08/02/1996 ai nn. 1274 R.G. / 1028 R.P.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - porzione di fabbricato ad uso GARAGE

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Appartamento [A] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via Giuseppe Di Vittorio n° 47**

**Numero pratica: LICENZA EDILIZIA n° 7462/B del 21/04/1975 e successive varianti**

**Intestazione:**

Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 21/04/1975 al n. di prot. 7462/B  
Abitabilità/agibilità in data 07/06/1980 al n. di prot. 21201

Numero pratica: RINNOVO LICENZA n° 34180 del 18/01/1977

Intestazione:  
Tipo pratica: Rinnovo Licenza Edilizia  
Oggetto: completamento  
Rilascio in data 18/01/1977 al n. di prot. 34180

Numero pratica: VARIANTE n° 19640 del 16/05/1978

Intestazione:  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 16/05/1978 al n. di prot. 19640

Numero pratica: VARIANTE n° 16058 del 18/04/1979

Intestazione:  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 18/04/1979 al n. di prot. 16058

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 25610/86 del 20/01/1997

Intestazione:  
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Note tipo pratica: Pratica n° 6847 / ID 5912  
Per lavori: AMPLIAMENTO DEL PIANO ATTICO  
Presentazione in data 30/04/1986  
Rilascio in data 20/01/1997 al n. di prot. 25610/86  
L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: tutto. Importo residuo: nulla.

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 62443/86 del 17/01/1997

Intestazione:  
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Note tipo pratica: Pratica n° 9833 / ID 3467  
Per lavori: REALIZZAZIONE VERANDA SU LASTRICO SOLARE  
Presentazione in data 30/12/1986  
Rilascio in data 17/01/1997 al n. di prot. 62443/86  
L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: tutto. Importo residuo: nulla.

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 189309 del 09/10/2008

Intestazione: ...(omissis esecutato)...  
Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94  
Note tipo pratica: Pratica n° 232  
Per lavori: AMPLIAMENTO DI PREESISTENTE SOVRASTRUTTURA AL PIANO DI COPERTURA  
Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 10333  
Rilascio in data 09/10/2008 al n. di prot. 189309  
L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: tutto. Importo residuo: nulla.

Numero pratica: A.E.L.2 n° 46684 del 26/03/2013

Intestazione: ...(omissis esecutato)...  
Tipo pratica: Attività di Edilizia Libera soggetta a comunicazione obbligatoria

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA E OPERE INTERNE SU UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE

Presentazione in data 26/03/2013 al n. di prot. 46684

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - porzione di fabbricato ad uso ABITAZIONE

**Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via Giuseppe Di Vittorio n° 47**

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA n° 7462/B del 21/04/1975 e successive varianti

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/04/1975 al n. di prot. 7462/B

Abitabilità/agibilità in data 07/06/1980 al n. di prot. 21201

Numero pratica: RINNOVO LICENZA n° 34180 del 18/01/1977

Intestazione:

Tipo pratica: Rinnovo Licenza Edilizia

Oggetto: completamento

Rilascio in data 18/01/1977 al n. di prot. 34180

Numero pratica: VARIANTE n° 19640 del 16/05/1978

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 16/05/1978 al n. di prot. 19640

Numero pratica: VARIANTE n° 16058 del 18/04/1979

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/04/1979 al n. di prot. 16058

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - porzione di fabbricato ad uso GARAGE

(Si allega copia dei titoli abilitativi edilizi rilasciati)

#### **7.1 Conformità edilizia:**

**Appartamento [A]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - porzione di fabbricato ad uso ABITAZIONE

**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - porzione di fabbricato ad uso GARAGE

#### **7.2 Conformità urbanistica:**

**Appartamento [A]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n° 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona Bb(12.21)a: zone B di conservazione e completamento

Norme tecniche di attuazione:	Art.137 - Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità: ----**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di fabbricato ad uso ABITAZIONE**

#### **Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n° 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona Bb(12.21)a: zone B di conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art.137 - Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità: ----**

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B - porzione di fabbricato ad uso GARAGE

**DESCRIZIONE:****Appartamento [A] di cui al punto A - porzione di fabbricato ad uso ABITAZIONE**

Porzione di fabbricato ad uso abitazione (categoria A/2 - abitazione di tipo civile) rappresentato da vani principali, accessori diretti e pertinenze esclusive (accessori indiretti e di ornamento) al piano 12° e 13° nonché pertinenza esclusiva (cantina) al piano interrato di un complesso condominiale dotato di scala interna e n° 2 ascensori per l'accesso.

Esso costituisce il piano attico (piano 12°) con accesso diretto ed esclusivo al lastrico solare di copertura (piano 13°).

Spettano all'unità immobiliare in questione, tutti i diritti ed i doveri pro-quota millesimale riportati nel relativo regolamento di condominio.

Il sottoscritto CTU ha accertato che per tale u.i.u. si ha l'esatta corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria in atti.

Si è altresì accertata anche la giusta rispondenza edilizia ed urbanistica.

L'intero immobile è stato edificato nel periodo compreso tra il 1975 ed il 1980 ed è costituito da un fabbricato a torre regolato in condominio in cui sono presenti complessivamente n° 49 u.i.u. (31 abitazioni, 2 negozi, 1 ufficio, 13 garage e 2 magazzini) dislocate tra i complessivi 15 piani (14 fuori terra ed 1 interrato) collegati con idonea scala interna e 2 ascensori. Inoltre il piano interrato è accessibile dall'esterno con l'idonea rampa carrabile.

Lo stesso è formato da struttura intelaiata portante in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tamponature in muratura/laterizio con rivestimento esterno a cortina di pietra da spacco, tramezzature interne in muratura di blocchi forati rivestite da intonaco liscio del tipo civile e sovrastante tinteggiatura, infissi esterni in alluminio con tapparelle avvolgibili in pvc.

Per quanto concerne la singola u.i.u. pignorata, le finiture interne risultano "buone-di pregio" avendo al riguardo porte in legno massello, pavimenti in parquet, rivestimenti in piastrelle di ceramica ed idonee tinteggiature murali, con impianto autonomo di riscaldamento costituito da caldaia a gas metano ubicata sul terrazzo esterno che alimenta l'acqua calda sanitaria ed i corpi scaldanti costituiti da termosifoni in alluminio su tutti i vani dell'immobile che nel complesso risultano ampiamente illuminati ed areati, l'impianto elettrico ed idrico-sanitario sono sottotraccia e visivamente ben funzionanti.

Lo stato dei luoghi mostra tale porzione di fabbricato nella sua corretta destinazione d'uso di ABITAZIONE costituita da SOGGIORNO, CUCINA, CORRIDOI e DISIMPEGNI, 3 CAMERE, 3 BAGNI, VESTIBOLO e RIPOSTIGLIO per una superficie utile rilevata pari a mq. 195,00 oltre a pertinenze costituite da VERANDA e W.C. per una superficie utile rilevata pari a mq. 29,00, da TERRAZZE per una superficie utile rilevata pari a mq. 305,00, e da CANTINA per una superficie utile rilevata pari a mq. 30,00.

Ai fini della valutazione si è determinata la superficie lorda opportunamente ragguagliata e pari a mq. 290,00 (vedi calcolo consistenza).

**(Si allega adeguata documentazione fotografica attestante l'attuale stato dei luoghi)**

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ...{omissis esecutato}... - Usufrutto**

Cod. Fiscale: ...{omissis}... - Residenza: Terni (TR) - Via G. Di Vittorio n° 47

Eventuali comproprietari:

...{omissis esecutata}... - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: Nuda Proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ...{omissis esecutata}... - Nuda Proprietà**

Cod. Fiscale: ...{omissis}... - Residenza: Terni (TR) - Via G. Di Vittorio n° 47

Eventuali comproprietari:

...{omissis esecutato}... - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: Usufrutto

Superficie complessiva di circa mq. **600,00**

E' posto al piano: 12° - 13° - S1

L'edificio è stato costruito nel: periodo compreso tra il 1975 ed il 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 124, Particella 236, Subalterno 34;

Ha un'altezza utile interna di circa mt. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 15 piani complessivi di cui fuori terra n. 14 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buonissime condizioni per quanto concerne il singolo appartamento privato oggetto della presente esecuzione immobiliare giacché nell'anno 2013 è stato oggetto di un intervento edilizio di manutenzione straordinaria ed opere interne che hanno portato ad un rinnovamento globale dell'unità immobiliare.

L'intero edificio condominiale che lo contiene si presenta in soddisfacenti condizioni di vetustà ed usura rapportate al periodo di edificazione che si approssima ormai hai 40 anni dalla sua ultimazione, si riscontrano solo delle parti ammalorate di calcestruzzo a faccia-vista del tutto fisiologiche per il trascorrere del tempo e l'aggressione degli agenti atmosferici ed inquinanti e per i quali sono comunque già stati deliberati dall'assemblea del condominio gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria per il suo completo risanamento.

#### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: intero edificio
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>misto in c.a./laterizio</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: intero edificio
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: intero edificio
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: intero edificio
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: intero edificio
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: intero edificio
Travi	materiale: <b>c.a.</b>

condizioni: **buone**  
 - Riferito a: intero edificio

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e scorrevoli (doppia e singola)</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica (pvc)</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: appartamento in oggetto
Infissi interni	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: appartamento in oggetto
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in blocchi di laterizio</b> rivestimento: <b>cortina di pietra</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: intero edificio
Pareti interne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> rivestimento: <b>intonaco civile tinteggiato a tempera</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: appartamento in oggetto
Pavim. esterna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: appartamento in oggetto
Pavim. interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: appartamento in oggetto
Plafoni	materiale: <b>tinteggiati a tempera</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: appartamento in oggetto
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portoncino blindato</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: appartamento in oggetto
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: appartamento in oggetto
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: intero edificio

#### Impianti:

Ascensore	<p>tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da verificare/collaudare</b> - Note: Non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità e/o collaudo di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione. - Riferito a: intero edificio</p>
Citofonico	<p>tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da verificare</b> - Note: Non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione. - Riferito a: appartamento in oggetto</p>
Condizionamento	<p>tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da verificare</b> - Note: Non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione. - Riferito a: appartamento in oggetto</p>
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da verificare</b> - Note: Non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione. Riferito a: appartamento in oggetto</p>
Fognatura	<p>tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>sufficiente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da verificare</b> - Note: Non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione. - Riferito a: appartamento in oggetto</p>
Gas	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da verificare</b> - Note: Non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione.</p>

- Riferito a: appartamento in oggetto

Idrico

tipologia: **sottotraccia**  
 alimentazione: **diretta da rete comunale**  
 rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **da verificare**  
 - Note: Non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione.  
 - Riferito a: appartamento in oggetto

Telefonico

tipologia: **sottotraccia**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **da verificare**  
 - Note: Non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione.  
 - Riferito a: appartamento in oggetto

Termico

tipologia: **autonomo**  
 alimentazione: **metano**  
 rete di distribuzione: **tubi in rame**  
 diffusori: **termosifoni in alluminio**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **da verificare**  
 - Note: Non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione.  
 - Riferito a: appartamento in oggetto

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	DA VERIFICARE
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'epoca di realizzazione dell'impianto è verosimilmente quella di realizzazione del fabbricato, pertanto pre-esistente alle disposizioni della Legge 46/90 e s.m.i.. Tuttavia, il proprietario dichiara che lo stesso è stato poi oggetto di adeguamento ed ottimizzazione in epoca recente al fine di renderlo perfettamente compatibile con le vigenti normative in merito. Visivamente è ben funzionante e ben adeguato alla tipologia di appartamento. Sembra un impianto a norma ma resta comunque da verificare la sua conformità poiché non si è potuto prendere visione della relativa dichiarazione di conformità dell'installatore che il proprietario non ha comunque saputo fornire.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo con caldaia tradizionale a gas metano e termosifoni a produzione di acqua calda sanitaria
Stato impianto	BUONO
Potenza nominale	31 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	anno 2006
Impianto a norma	DA VERIFICARE
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	<p>Come si evince dall'attestato di prestazione energetica esistente e secondo quanto dichiara il proprietario, lo stesso è stato oggetto di rifacimento, adeguamento e/o ottimizzazione nell'anno 2006 al fine di renderlo perfettamente compatibile con le vigenti normative in merito.</p> <p>Visivamente è ben funzionante e ben adeguato alla tipologia di appartamento.</p> <p>Sembra un impianto a norma ma resta comunque da verificare la sua conformità poiché non si è potuto prendere visione della relativa dichiarazione di conformità dell'installatore che il proprietario non ha comunque saputo fornire.</p>

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Impianto a norma	DA VERIFICARE
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	<p>Impianto di climatizzazione con condizionatori a split murali con sistema inverter funzionanti ad energia elettrica.</p> <p>Come si evince dall'attestato di prestazione energetica esistente e secondo quanto dichiara il proprietario, lo stesso è stato realizzato nell'anno 2006.</p> <p>Visivamente è ben funzionante e ben adeguato alla tipologia di appartamento.</p> <p>Sembra un impianto a norma ma resta comunque da verificare la sua conformità poiché non si è potuto prendere visione della relativa dichiarazione di conformità dell'installatore che il proprietario non ha comunque saputo fornire.</p>

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Al fini della determinazione della consistenza, questa viene espressa in superficie commerciale ed il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Pertanto, la consistenza di riferimento è stata calcolata sommando la superficie dei VANI PRINCIPALI e degli ACCESSORI DIRETTI (SOGGIORNO, CUCINA, CAMERE, BAGNI, RIPOSTIGLI, CORRIDOI e DISIMPEGNI) misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con zone di uso comune o con altre unità immobiliari, alla superficie omogeneizzata delle PERTINENZE di uso esclusivo:

- Di SERVIZIO (accessori indiretti comunicanti: VERANDA e W.C.) misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con zone di uso comune o con altre unità immobiliari, omogeneizzata nella misura del 50%

- Di SERVIZIO (accessori indiretti non comunicanti: CANTINA) misurata al lordo delle murature esterne perimetrali considerate fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune o con altre unità immobiliari, omogeneizzata nella misura del 25%

- Di ORNAMENTO (comunicanti: TERRAZZE) misurata fino al contorno esterno, omogeneizzata nella misura del 30% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25;

ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
VANI PRINCIPALI e ACCESSORI DIRETTI	superficie reale lorda	mq. 230,00	1,00	mq. 230,00
PERTINENZE DI SERVIZIO (accessori indiretti comunicanti)	superficie reale lorda	mq. 33,00	0,50	mq. 16,50
PERTINENZE DI SERVIZIO (accessori indiretti non comunicanti)	superficie reale lorda	mq. 32,00	0,25	mq. 8,00
PERTINENZE DI ORNAMENTO (terrazze comunicanti fino a mq. 25)	superficie reale lorda	mq. 25,00	0,30	mq. 7,50
PERTINENZE DI ORNAMENTO (terrazze comunicanti per la quota eccedente mq. 25)	superficie reale lorda	mq. 280,00	0,10	mq. 28,00
		<b>mq. 600,00</b>		<b>mq. 290,00</b>

**DESCRIZIONE**

**Garage o autorimessa [G] di cui al punto B - porzione di fabbricato ad uso GARAGE**

Porzione di fabbricato ad uso garage (categoria C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) rappresentato dal locale principale al piano interrato di un complesso condominiale dotato di scala interna e n° 2

ascensori per l'accesso.

Spettano all'unità immobiliare in questione, tutti i diritti ed i doveri pro-quota millesimale riportati nel relativo regolamento di condominio.

Il sottoscritto CTU ha accertato che per tale u.i.u. si ha l'esatta corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria in atti.

Si è altresì accertata anche la giusta rispondenza edilizia ed urbanistica.

L'intero immobile è stato edificato nel periodo compreso tra il 1975 ed il 1980 ed è costituito da un fabbricato a torre regolato in condominio in cui sono presenti complessivamente n° 49 u.i.u. (31 abitazioni, 2 negozi, 1 ufficio, 13 garage e 2 magazzini) dislocate tra i complessivi 15 piani (14 fuori terra ed 1 interrato) collegati con idonea scala interna e 2 ascensori. Inoltre il piano interrato è accessibile dall'esterno con l'idonea rampa carrabile.

Lo stesso è formato da struttura intelaiata portante in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tamponature in muratura/laterizio con rivestimento esterno a cortina di pietra da spacco, tramezzature interne in muratura di blocchi forati rivestite da intonaco liscio del tipo civile e sovrastante tinteggiatura, infissi esterni in alluminio con tapparelle avvolgibili in pvc.

Per quanto concerne la singola u.i.u. pignorata, le finiture interne risultano "medio-economiche" del tutto tipiche per questo genere di immobile avendo al riguardo pavimento del tipo industriale, rivestimento con intonaco del tipo civile tinteggiato a tempera, dotato di impianto elettrico e di porta carrabile del tipo basculante metallica con apertura motorizzata, oltre a porta pedonale del tipo ad anta metallica di comunicazione con il locale cantina di cui al corpo A.

Lo stato dei luoghi mostra tale porzione di fabbricato nella sua corretta destinazione d'uso di GARAGE costituita da un'unico locale principale capace di accogliere n° 2 autovetture, per una superficie utile rilevata pari a mq. 32,00.

Ai fini della valutazione si è determinata la superficie lorda opportunamente ragguagliata e pari a mq. 33,00 (vedi calcolo consistenza).

(Si allega adeguata documentazione fotografica attestante l'attuale stato dei luoghi)

## 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di ...(omissis esecutato)... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Terni (TR) - Via G. Di Vittorio n° 47

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **33,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: periodo compreso tra il 1975 ed il 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 124, Particella 236, Subalterno 48;

Ha un'altezza utile interna di circa mt. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 15 piani complessivi di cui fuori terra n. 14 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni per quanto concerne il singolo garage privato oggetto della presente esecuzione immobiliare, tali da permettere la continuazione del suo utilizzo in tale destinazione d'uso senza la necessità di provvedere nell'immediato alla realizzazione di interventi di sorta.

L'intero edificio condominiale che lo contiene si presenta in soddisfacenti condizioni di vetustà ed usura rapportate al periodo di edificazione che si approssima ormai ha 40 anni dalla sua ultimazione, si riscontrano solo delle parti ammalorate di calcestruzzo a faccia-vista del tutto fisiologiche per il trascorrere del tempo e l'aggressione degli agenti atmosferici ed inquinanti e per i quali sono comunque già stati deliberati dall'assemblea del condominio gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria per il suo completo risanamento.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: intero edificio
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: intero edificio
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: intero edificio
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: intero edificio
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: intero edificio

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pareti interne	materiale: <b>muratura</b> rivestimento: <b>intonaco civile tinteggiato a tempera</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: garage in oggetto
Pavim. interna	materiale: <b>pavimento industriale</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: garage in oggetto
Portone di ingresso	tipologia: <b>porta carraia basculante</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>apertura motorizzata</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: garage in oggetto
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: intero edificio
<b>Impianti:</b>	
Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da verificare/collaudare</b> - Note: Non è stata fornita alcuna dichiarazione di

conformità e/o collaudo di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione.

- Riferito a: intero edificio

#### Elettrico

tipologia: **industriale**

tensione: **220V**

condizioni: **buone**

conformità: **da verificare**

- Note: Non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione.

- Riferito a: garage in oggetto

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della determinazione della consistenza, questa viene espressa in superficie commerciale ed il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Pertanto, la consistenza di riferimento è stata calcolata misurando la superficie del LOCALE PRINCIPALE (GARAGE) al lordo delle murature esterne perimetrali considerate fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune o con altre unità immobiliari;

ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LOCALE PRINCIPALE	superficie reale lorda	mq. 33,00	1,00	mq. 33,00
		<b>mq. 33,00</b>		<b>mq. 33,00</b>

## 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 e sulla base dell'orientamento di mercato che vede una domanda stazionaria a fronte di una offerta in costante aumento.

Tale procedimento è stato così condotto:

- Stima sintetica per comparazione con immobili simili;
- Accertamento riguardo il mercato delle vendite immobiliari per immobili ad uso residenziali (abitazioni) nonché ad uso di autorimesse e box (garage);
- 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, dotazioni, 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 per la cui determinazione vedere lo specifico calcolo della consistenza;
- Fatte le debite proporzioni e considerazioni;

Il sottoscritto CTU è in grado di affermare che il più probabile prezzo corrente di mercato ammonta ad € 1.300,00 al mq. di superficie commerciale per l'abitazione e ad € 900,00 al mq. di superficie commerciale per il garage.

## 8.2 Fonti di informazione:

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

## 8.3 Valutazione corpi:

### A - porzione di fabbricato ad uso ABITAZIONE. Appartamento [A]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
VANI PRINCIPALI e ACCESSORI DIRETTI	mq. 230,00	€ 1.300,00	€ 299.000,00
PERTINENZE DI SERVIZIO (accessori indiretti comunicanti)	mq. 16,50	€ 1.300,00	€ 21.450,00
PERTINENZE DI SERVIZIO (accessori indiretti non comunicanti)	mq. 8,00	€ 1.300,00	€ 10.400,00
PERTINENZE DI ORNAMENTO (terrazze comunicanti fino a mq. 25)	mq. 7,50	€ 1.300,00	€ 9.750,00
PERTINENZE DI ORNAMENTO (terrazze comunicanti per la quota eccedente mq. 25)	mq. 28,00	€ 1.300,00	€ 36.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 377.000,00
Valore corpo			€ 377.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 377.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 377.000,00

**B - porzione di fabbricato ad uso GARAGE, Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOCALE PRINCIPALE	mq. 33,00	€ 900,00	€ 29.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.700,00
Valore corpo			€ 29.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.700,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - porzione di fabbricato ad uso ABITAZIONE	Appartamento [A]	mq. 290,00	€ 377.000,00	€ 377.000,00
B - porzione di fabbricato ad uso GARAGE	Garage o autorimessa [G]	mq. 33,00	€ 29.700,00	€ 29.700,00

**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 disposizioni del G.E. ( min. 15% )	€ 61.005,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nei biennio anteriore alla vendita:	€ 1.015,39
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento alla cifra tonda (centinaia di euro)	€ 20,39

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 344.700,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 344.700,00</b>

**8.6 Regime fiscale della vendita:**

Soggetta ad imposta di registro oltre ad imposta ipotecaria e catastale.

**Lotto: 002 - Garage in Via G. Di Vittorio n° 47**

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 GARAGE.

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Zona Via Di Vittorio / Via Turati,  
- Via Giuseppe Di Vittorio n° 47

Note: Garage censito nella categoria catastale C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ...(omissis esecutato)... - Usufrutto**

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Terni (TR) - Via G. Di Vittorio n° 47

Eventuali comproprietari:

...(omissis esecutata)... - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: Nuda Proprietà

Note: Il pignoramento è solo sull'usufrutto per 1000/1000 di ...(omissis esecutato)... La nuda proprietà di ...(omissis esecutata)..., pur essendo soggetto esecutato nella presente procedura, non risulta pignorata per questo bene.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- ...(omissis esecutato)... nato a TERNI il 1000/1000, - codice fiscale: ...(omissis)... - Usufrutto per
- ...(omissis esecutata)... nata a RIETI il per 1/1 in regime di separazione dei beni, - codice fiscale: ...(omissis)... - Nuda Proprietà

**Foglio 124, Particella 236, Subalterno 36**

Indirizzo VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, piano: S1, comune: TERNI, categoria: C/6, classe: 3, consistenza: 31 mq., superficie totale: 31 mq., rendita € 48,03

Derivante da:

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987
- VARIAZIONE del 01/01/1992, VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- VARIAZIONE del 09/11/2015, INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Confini: Corsia comune di manovra, Stessa ditta (sub. 48 e sub. 34), Altre u.i.u., salvo altri.

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

(Si allegano visure e planimetrie delle risultanze catastali)

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

Trattasi di porzione di un fabbricato residenziale e commerciale regolato in condominio, edificato nel periodo compreso tra il 1975 ed il 1980 a seguito della licenza edilizia prot. n° 7462/B del 21/04/1975 e successive varianti prot. n° 19640 del 16/05/1978 e prot. n° 16058 del 18/04/1979, dichiarato agibile ed idoneo all'uso con abitabilità prot. n° 21201 del 07/06/1980; titoli rilasciati dal competente Comune di Terni.

E' sito in zona residenziale semicentrale dell'abitato cittadino di Terni, quasi a ridosso del centro storico ed è ottimamente servito da qualsiasi servizio utile al cittadino e/o alla collettività in genere.

Per la precisione la vigente toponomastica lo identifica in "Via Giuseppe Di Vittorio n° 47".

Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto CTU in fase di sopralluogo mostra il fabbricato regolarmente riportato sulla mappa catastale (Foglio 124, Particella 236).

Il lotto è costituito dal:

- corpo A - u.i.u. ad uso garage ubicata al piano S1, censita al catasto dei fabbricati del comune di Terni al Foglio 124, Particella 236 Sub. 36.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/commerciale/direzionale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** L'abitato cittadino di Terni è dotato di qualsiasi servizio a disposizione del cittadino e della collettività in genere. In particolare nella zona si riscontrano:

Asili nido (ottimo), Scuole materne (ottimo), Scuole elementari (ottimo), Scuole medie (ottimo), Scuole superiori (ottimo), Negozi (ottimo), Supermercati (ottimo), Centri Commerciali (ottimo), Farmacie (ottimo), Banche (ottimo), Uffici Postali (ottimo), Uffici pubblici (ottimo), Impianti sportivi (ottimo), Spazi verdi (ottimo)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/commerciali/direzionali

**Importanti centri limitrofi:** I capoluoghi di provincia confinanti: Perugia (a 83 Km.), Rieti (a 36 km.), Viterbo (a 58 km.). Inoltre si segnalano Narni, San Gemini, Orvieto e Spoleto, tipici esempi di borghi medievali che si trovano a breve distanza e facilmente raggiungibili.

**Attrazioni paesaggistiche:** Limitrofo all'abitato cittadino di Terni si segnala: Cascata delle Marmore, Parco fluviale del Nera, Parco fluviale del Tevere, Campagne e Vallate Umbre.

**Attrazioni storiche:** Limitrofo all'abitato cittadino di Terni si segnala: Parco archeologico di Carsulae, Rocca Albornoiana di Narni, Narni sotterranea.

**Principali collegamenti pubblici:** Strade urbane (in loco), Autobus urbano (in loco), Stazione ferroviaria (a 3 km.), Raccordo autostradale Terni-Orte (a 3 km.)

### 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:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento;



In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;  
registrata a TERNI in data 11/12/1992 al N° 73 / Vol. 719;  
trascritta a TERNI in data 28/04/1993 ai nn. 3506 R.G. / 2649 R.P.

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis esecutato)... nato a TERNI il ..... per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 19/01/1996 al 30/12/2015.**

In forza di atto di divisione a rogito di notaio CLERICO' LUCIANO in data 19/01/1996, ai nn. repertorio 81707 / raccolta 29040;  
trascritto a TERNI in data 08/02/1996 ai nn. 1274 R.G. / 1028 R.P.

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis esecutato)... nato a TERNI il ..... per la quota di 1/1 dell'usufrutto; ...(omissis esecutata)... nata a RIETI il ..... per la quota di 1/1 della nuda proprietà **dal 30/12/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i).**

In forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni a rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 30/12/2015, al n. repertorio 12242;  
trascritto a TERNI in data 21/01/2016 ai nn. 538 R.G. / 381 R.P.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Numero pratica: LICENZA EDILIZIA n° 7462/B del 21/04/1975 e successive varianti

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/04/1975 al n. di prot. 7462/B

Abitabilità/agibilità in data 07/06/1980 al n. di prot. 21201

### Numero pratica: RINNOVO LICENZA n° 34180 del 18/01/1977

Intestazione:

Tipo pratica: Rinnovo Licenza Edilizia

Oggetto: completamento

Rilascio in data 18/01/1977 al n. di prot. 34180

### Numero pratica: VARIANTE n° 19640 del 16/05/1978

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 16/05/1978 al n. di prot. 19640

### Numero pratica: VARIANTE n° 16058 del 18/04/1979

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/04/1979 al n. di prot. 16058

(Si allega copia dei titoli abilitativi edilizi rilasciati)

### 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:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n° 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona Bb(12.21)a: zone B di conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art.137 - Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: ----

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**DESCRIZIONE:**

**Garage o autorimessa [G] di cui al punto A - porzione di fabbricato ad uso GARAGE**

Porzione di fabbricato ad uso garage (categoria C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) rappresentato dal locale principale al piano interrato di un complesso condominiale dotato di scala interna e n° 2 ascensori per l'accesso.

Spettano all'unità immobiliare in questione, tutti i diritti ed i doveri pro-quota millesimale riportati nel relativo regolamento di condominio.

Il sottoscritto CTU ha accertato che per tale u.l.u. si ha l'esatta corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria in atti.

Si è altresì accertata anche la giusta rispondenza edilizia ed urbanistica.

L'intero immobile è stato edificato nel periodo compreso tra il 1975 ed il 1980 ed è costituito da un fabbricato a torre regolato in condominio in cui sono presenti complessivamente n° 49 u.l.u. (31 abitazioni, 2 negozi, 1 ufficio, 13 garage e 2 magazzini) dislocate tra i complessivi 15 piani (14 fuori terra ed 1 interrato) collegati con idonea scala interna e 2 ascensori. Inoltre il piano interrato è accessibile dall'esterno con l'idonea rampa carrabile.

Lo stesso è formato da struttura intelaiata portante in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tamponature in muratura/laterizio con rivestimento esterno a cortina di pietra da spacco, tramezzature

interne in muratura di blocchi forati rivestite da intonaco liscio del tipo civile e sovrastante tinteggiatura, infissi esterni in alluminio con tapparelle avvolgibili in pvc.

Per quanto concerne la singola u.i.u. pignorata, le finiture interne risultano "medio-economiche" del tutto tipiche per questo genere di immobile avendo al riguardo pavimento con piastrelle di gres, rivestimento con intonaco del tipo civile tinteggiato a tempera, dotato di impianto elettrico e di porta carrabile del tipo basculante metallica con apertura manuale.

Lo stato dei luoghi mostra tale porzione di fabbricato nella sua corretta destinazione d'uso di GARAGE costituita da un'unico locale principale, per una superficie utile rilevata pari a mq. 31,00.

Ai fini della valutazione si è determinata la superficie lorda opportunamente ragguagliata e pari a mq. 32,00 (vedi calcolo consistenza).

(Si allega adeguata documentazione fotografica attestante l'attuale stato dei luoghi)

## 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di ...(omissis esecutato)... - Usufrutto**

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Terni (TR) - Via G. Di Vittorio n° 47

Eventuali comproprietari:

...(omissis esecutata)... - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: Nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq. **32,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: periodo compreso tra il 1975 ed il 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 124, Particella 236, Subalterno 36;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 15 piani complessivi di cui fuori terra n. 14 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni per quanto concerne il singolo garage privato oggetto della presente esecuzione immobiliare, tali da permettere la continuazione del suo utilizzo in tale destinazione d'uso senza la necessità di provvedere nell'immediato alla realizzazione di interventi di sorta.

L'intero edificio condominiale che lo contiene si presenta in soddisfacenti condizioni di vetustà ed usura rapportate al periodo di edificazione che si approssima ormai ha 40 anni dalla sua ultimazione, si riscontrano solo delle parti ammalorate di calcestruzzo a faccia-vista del tutto fisiologiche per il trascorrere del tempo e l'aggressione degli agenti atmosferici ed inquinanti e per i quali sono comunque già stati deliberati dall'assemblea del condominio gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria per il suo completo risanamento.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: intero edificio
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: intero edificio

Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: intero edificio
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: intero edificio
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: intero edificio

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pareti interne	materiale: <b>muratura</b> rivestimento: <b>intonaco civile tinteggiato a tempera</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: garage in oggetto
Pavim. interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: garage in oggetto
Portone di ingresso	tipologia: <b>porta carraia basculante</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: garage in oggetto
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: intero edificio
<b>Impianti:</b>	
Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da verificare/collaudare</b> - Note: Non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità e/o collaudo di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione. - Riferito a: intero edificio
Elettrico	tipologia: <b>industriale</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da verificare</b> - Note: Non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione. - Riferito a: garage in oggetto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini della determinazione della consistenza, questa viene espressa in superficie commerciale ed il

principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Pertanto, la consistenza di riferimento è stata calcolata misurando la superficie del LOCALE PRINCIPALE (GARAGE) al lordo delle murature esterne perimetrali considerate fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune o con altre unità immobiliari, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LOCALE PRINCIPALE	superficie reale lorda	mq. 32,00	1,00	mq. 32,00
		<b>mq. 32,00</b>		<b>mq. 32,00</b>

## 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 e sulla base dell'orientamento di mercato che vede una domanda stazionaria a fronte di una offerta in costante aumento.

Tale procedimento è stato così condotto:

- Stima sintetica per comparazione con immobili simili;
- Accertamento riguardo il mercato delle vendite immobiliari per immobili ad uso di autorimesse e box (garage);
- 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, dotazioni, 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 per la cui determinazione vedere lo specifico calcolo della consistenza;
- Fatte le debite proporzioni e considerazioni;

Il sottoscritto CTU è in grado di affermare che il più probabile prezzo corrente di mercato ammonta ad € 800,00 al mq. di superficie commerciale.

### 8.2 Fonti di informazione:

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

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - porzione di fabbricato ad uso GARAGE. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
LOCALE PRINCIPALE	mq. 32,00	€ 800,00	€ 25.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.600,00
Valore corpo			€ 25.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.920,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - porzione di fabbricato ad uso GARAGE	Garage o autorimessa [G]	mq. 32,00	€ 25.600,00	€ 17.920,00

### 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 disposizioni del G.E. ( min.15% )	€ 2.688,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 66,33
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento alla cifra tonda (centinaia di euro)	€ 34,33

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.200,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 15.200,00

### 8.6 Regime fiscale della vendita:

Soggetta ad imposta di registro oltre ad imposta (potecaria e catastale).

**Lotto: 003 - Garage in Via G. Di Vittorio s.n.**

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 GARAGE.

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Zona Via Di Vittorio / Via Turati,  
- Via Giuseppe Di Vittorio s.n. (adiacente al n° civico 47)

Note: Garage censito nella categoria catastale C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ...(omissis esecutato)... - Usufrutto**

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Terni (TR) - Via G. Di Vittorio n° 47

Eventuali comproprietari:

...(omissis esecutata)... - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: Nuda Proprietà

Note: Il pignoramento è solo sull'usufrutto per 1000/1000 di ...(omissis esecutato)... La nuda proprietà di ...(omissis esecutata)..., pur essendo soggetto esecutato nella presente procedura, non risulta pignorata per questo bene.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- ...(omissis esecutato)... nato a TERNI il 1000/1000, - codice fiscale: ...(omissis)... - Usufrutto per
- ...(omissis esecutata)... nata a RIETI il per 1/1 in regime di separazione dei beni, - codice fiscale: ...(omissis)... - Nuda proprietà

**Foglio 124, Particella 236, Subalterno 47**

indirizzo VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, piano: T, comune: TERNI, categoria: C/6, classe: 4, consistenza: 22 mq., superficie totale: 22 mq., rendita € 40,90

Derivante da:

- VARIAZIONE del 19/11/1986 in atti dal 24/09/1987 (n. 6389B/1986), FRAZIONAMENTO
- VARIAZIONE del 19/11/1986 in atti dal 25/02/1992 (n. 6389B/1986), CLASSAMENTO
- VARIAZIONE del 01/01/1992, VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- VARIAZIONE del 09/11/2015, INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Confini: Spazi comuni su più lati, salvo altri.

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

(Si allegano visure e planimetrie delle risultanze catastali)

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

Trattasi di porzione di un fabbricato residenziale e commerciale regolato in condominio, edificato nel periodo compreso tra il 1975 ed il 1980 a seguito della licenza edilizia prot. n° 7462/B del 21/04/1975 e successive varianti prot. n° 19640 del 16/05/1978 e prot. n° 16058 del 18/04/1979, dichiarato agibile ed idoneo all'uso con abitabilità prot. n° 21201 del 07/06/1980; titoli rilasciati dal competente Comune di Terni.

E' sito in zona residenziale semicentrale dell'abitato cittadino di Terni, quasi a ridosso del centro storico ed è ottimamente servito da qualsiasi servizio utile al cittadino e/o alla collettività in genere.

Per la precisione la vigente toponomastica lo identifica in "Via Giuseppe Di Vittorio n° 47".

Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto CTU in fase di sopralluogo mostra il fabbricato regolarmente riportato sulla mappa catastale (Foglio 124, Particella 236).

Il lotto è costituito dal:

- corpo A - u.i.u. ad uso garage ubicata al piano T, censita al catasto dei fabbricati del comune di Terni al Foglio 124, Particella 236 Sub. 47.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/commerciale/direzionale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** L'abitato cittadino di Terni è dotato di qualsiasi servizio a disposizione del cittadino e della collettività in genere. In particolare nella zona si riscontrano:

Asili nido (ottimo), Scuole materne (ottimo), Scuole elementari (ottimo), Scuole medie (ottimo), Scuole superiori (ottimo), Negozi (ottimo), Supermercati (ottimo), Centri Commerciali (ottimo), Farmacie (ottimo), Banche (ottimo), Uffici Postali (ottimo), Uffici pubblici (ottimo), Impianti sportivi (ottimo), Spazi verdi (ottimo)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/commerciali/direzionali

**Importanti centri limitrofi:** I capoluoghi di provincia confinanti: Perugia (a 83 Km.), Rieti (a 36 km.), Viterbo (a 58 km.). Inoltre si segnalano Narni, San Gemini, Orvieto e Spoleto, tipici esempi di borghi medievali che si trovano a breve distanza e facilmente raggiungibili.

**Attrazioni paesaggistiche:** Limitrofo all'abitato cittadino di Terni si segnala: Cascata delle Marmore, Parco fluviale del Nera, Parco fluviale del Tevere, Campagne e Vallate Umbre.

**Attrazioni storiche:** Limitrofo all'abitato cittadino di Terni si segnala: Parco archeologico di Carsulae, Rocca Albornoiana di Narni, Narni sotterranea.

**Principali collegamenti pubblici:** Strade urbane (in loco), Autobus urbano (in loco), Stazione ferroviaria (a 3 km.), Raccordo autostradale Terni-Orte (a 3 km.)

### 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:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento,  
a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro ...(omissis esecutato)...;  
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;  
A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TERNI in data 28/09/2016 al n. repertorio  
3007/2016  
iscritto/trascritto a TERNI in data 30/09/2016 ai nn. 9192 R.G. / 6530 R.P.;  
Altro creditore iscritto: UNICREDIT S.P.A. e per essa "doBank S.p.A.", successivamente  
interveniva nella presente esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare alla  
distribuzione del prezzo che si ricaverà dalla vendita del compendio pignorato.

**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: ----**

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

**Millesimi di proprietà:** L'immobile in oggetto è parte a se stante, non ricompreso nella ripartizione millesimale delle cose condominiali.

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: ----**

**Note Indice di prestazione energetica: Non previsto per questa tipologia di immobile**

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

**Avvertenze ulteriori: ----**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis esecutato)... nato a TERNI il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3 della piena proprietà;  
\_\_\_\_\_ nato a TERNI il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3 della piena proprietà;  
\_\_\_\_\_ nata a MONTECASTRILLI il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3 della piena proprietà  
**proprietario/i ante ventennio al 19/01/1996.**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;  
registrata a TERNI in data 11/12/1992 al N° 73 / Vol. 719;  
trascritta a TERNI in data 28/04/1993 ai nn. 3506 R.G. / 2649 R.P.

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis esecutato)... nato a TERNI il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 19/01/1996 al 30/12/2015.**

In forza di atto di divisione a rogito di notaio CLERICO' LUCIANO in data 19/01/1996, ai nn. repertorio 81707 / raccolta 29040;  
trascritto a TERNI in data 08/02/1996 ai nn. 1274 R.G. / 1028 R.P.

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis esecutato)... nato a TERNI il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 dell'usufrutto; ...(omissis esecutata)... nata a RIETI il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della nuda proprietà **dal 30/12/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i).**

In forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni a rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 30/12/2015, al n. repertorio 12242;  
trascritto a TERNI in data 21/01/2016 ai nn. 538 R.G. / 381 R.P.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA n° 7462/B del 21/04/1975 e successive varianti

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/04/1975 al n. di prot. 7462/B

Abitabilità/agibilità in data 07/06/1980 al n. di prot. 21201

Numero pratica: RINNOVO LICENZA n° 34180 del 18/01/1977

Intestazione: !

Tipo pratica: Rinnovo Licenza Edilizia

Oggetto: completamento

Rilascio in data 18/01/1977 al n. di prot. 34180

Numero pratica: VARIANTE n° 19640 del 16/05/1978

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 16/05/1978 al n. di prot. 19640

Numero pratica: VARIANTE n° 16058 del 18/04/1979

Intestazione: !

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/04/1979 al n. di prot. 16058

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 25610/86 del 20/01/1997

Intestazione:

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Note tipo pratica: Pratica n° 6847 / ID 5911

Per lavori: COSTRUZIONE GARAGE

Presentazione in data 30/04/1986

Rilascio in data 20/01/1997 al n. di prot. 25610/86

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: tutto. Importo residuo: nulla.

(Si allega copia dei titoli abilitativi edilizi rilasciati)

### 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:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n° 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona Bb(12.21)a; zone B di conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art.137 - Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	SI

**Note sulla conformità: ----**

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

**DESCRIZIONE:****Garage o autorimessa [G] di cui al punto A - porzione di fabbricato ad uso GARAGE**

Porzione di fabbricato ad uso garage (categoria C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) rappresentato dal locale principale al piano terra di un complesso condominiale.

L'unità immobiliare in questione non è compresa nella ripartizione millesimale riportata nel relativo regolamento di condominio essendo parte a se stante.

Il sottoscritto CTU ha accertato che per tale u.i.u. si ha l'esatta corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria in atti.

Si è altresì accertata anche la giusta rispondenza edilizia ed urbanistica.

L'intero immobile è stato edificato nel periodo compreso tra il 1975 ed il 1980 ed è costituito da un fabbricato a torre regolato in condominio in cui sono presenti complessivamente n° 49 u.i.u. (31 abitazioni, 2 negozi, 1 ufficio, 13 garage e 2 magazzini) dislocate tra i complessivi 15 piani (14 fuori terra ed 1 interrato).

Il piano terra in questione ricavato sotto la rampa di accesso carrabile che collega il piano primo è accessibile solo dall'esterno attraverso gli idonei spazi pubblici.

Per quanto concerne la singola u.i.u. pignorata, le finiture interne risultano "medio-economiche" del tutto tipiche per questo genere di immobile avendo al riguardo pavimento con mattonelle di asfalto, rivestimento con intonaco del tipo civile lasciato al grezzo, dotato di punto luce e di porta carrabile del tipo ad ante metalliche con apertura manuale.

Lo stato dei luoghi mostra tale porzione di fabbricato nella sua corretta destinazione d'uso di GARAGE costituita da un'unico locale principale, per una superficie utile rilevata pari a mq. 22,00.

Ai fini della valutazione si è determinata la superficie lorda opportunamente ragguagliata e pari a mq. 25,00 (vedi calcolo consistenza).

(Si allega adeguata documentazione fotografica attestante l'attuale stato dei luoghi)

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di ...(omissis esecutato)... - Usufrutto

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Terni (TR) - Via G. Di Vittorio n° 47

Eventuali comproprietari:

...(omissis esecutata)... - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: Nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq. **25,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: periodo compreso tra il 1975 ed il 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 124, Particella 236, Subalterno 47;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 15 piani complessivi di cui fuori terra n. 14 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni per quanto concerne il singolo garage privato oggetto della presente esecuzione immobiliare, tali da permettere la continuazione del suo utilizzo in tale destinazione d'uso senza la necessità di provvedere nell'immediato alla realizzazione di interventi di sorta.

Lo stesso è parte a se stante, non ricompreso nella ripartizione millesimale delle cose condominiali.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: parte a se stante di garage in oggetto
Solai	tipologia: <b>soletta in c.a. in opera</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: parte a se stante di garage in oggetto
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: parte a se stante di garage in oggetto
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: parte a se stante di garage in oggetto

#### Componenti edilizie e costruttive:

Pareti interne	materiale: <b>muratura</b> rivestimento: <b>intonaco grezzo</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: garage in oggetto
Pavim. interna	materiale: <b>mattonelle di asfalto</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: garage in oggetto
Portone di ingresso	tipologia: <b>porta carrala ad ante a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: garage in oggetto
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>industriale</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da verificare</b> - Note: Non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione. - Riferito a: garage in oggetto

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della determinazione della consistenza, questa viene espressa in superficie commerciale ed il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Pertanto, la consistenza di riferimento è stata calcolata misurando la superficie del LOCALE PRINCIPALE (GARAGE) al lordo delle murature esterne perimetrali considerate fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune o con altre unità immobiliari, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LOCALE PRINCIPALE	superficie reale lorda	mq. 25,00	1,00	mq. 25,00
		<b>mq. 25,00</b>		<b>mq. 25,00</b>

## 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 e sulla base dell'orientamento di mercato che vede una domanda stazionaria a fronte di una offerta in costante aumento.

Tale procedimento è stato così condotto:

- Stima sintetica per comparazione con immobili simili;
- Accertamento riguardo il mercato delle vendite immobiliari per immobili ad uso di autorimesse e box (garage);
- 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, dotazioni, 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 per la cui determinazione vedere lo specifico calcolo della consistenza;
- Fatte le debite proporzioni e considerazioni;

Il sottoscritto CTU è in grado di affermare che il più probabile prezzo corrente di mercato ammonta ad € 750,00 al mq. di superficie commerciale.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico del Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsa Immobiliare dell'Umbria, Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A - porzione di fabbricato ad uso GARAGE. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOCALE PRINCIPALE	mq. 25,00	€ 750,00	€ 18.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.750,00
Valore corpo			€ 18.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.125,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A porzione di fabbricato ad uso GARAGE	Garage o autorimessa [G]	mq. 25,00	€ 18.750,00	€ 13.125,00

**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 disposizioni del G.E. ( min.15% )	€ 1.968,75
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
arrotondamento alla cifra tonda (centinaia di euro)	€ 43,75

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.200,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 11.200,00

**8.6 Regime fiscale della vendita:**

Soggetta ad imposta di registro oltre ad imposta ipotecaria e catastale.

**Lotto: 004 - Magazzino (vetrina) in Via F. Turati s.n.**

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 **MAGAZZINO (VETRINA)**.

**Magazzino [M] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Zona Via Di Vittorio / Via Turati, - Viale Filippo Turati s.n. (all'interno del n° civico 22)**

Note: Magazzino censito nella categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito). Trattasi di una vetrina di esposizione pubblicitaria atta a contenere cartelli, poster o simili.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ...(omissis executato)... - Piena Proprietà**

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Terni (TR) - Via G. Di Vittorio n° 47

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- ...(omissis executato)... nato a TERNI il \_\_\_\_\_ - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1000/1000,

**Foglio 124, Particella 658, Subalterno 80**

indirizzo VIALE FILIPPO TURATI, piano: T, comune: TERNI, categoria: C/2, classe: 1, consistenza: 1 mq., superficie totale: 1 mq., rendita € 1,08

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 05/06/1998 in atti dal 05/06/1998 (n. A01510.1/1998)
- VARIAZIONE del 09/10/2000 in atti dal 09/10/2000 (n. 2144.1/2000), VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
- VARIAZIONE del 09/11/2015, INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Confini: Spazi comuni (portico e vano scala), Altra u.i.u., salvo altri.

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

(Si allegano visure e planimetrie delle risultanze catastali)

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

Trattasi di piccolissima porzione di un fabbricato residenziale e commerciale regolato in condominio, edificato nel periodo compreso tra il 1994 ed il 2000 a seguito della concessione edilizia prot. n° 13457 del 04/07/1994 e successive varianti prot. n° 54649 del 13/02/1996, prot. n° 23070/98 del 12/02/1999 e prot. n° 63764/99 del 16/02/2000, dichiarato agibile ed idoneo all'uso con abitabilità prot. n° 18866 del 27/04/2000; titoli rilasciati dal competente Comune di Terni.

E' sito in zona residenziale semicentrale dell'abitato cittadino di Terni, quasi a ridosso del centro storico ed è ottimamente servito da qualsiasi servizio utile al cittadino e/o alla collettività in genere.

Per la precisione la vigente toponomastica lo identifica in "Viale Filippo Turati n° 22".

Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto CTU in fase di sopralluogo mostra il fabbricato regolarmente riportato sulla mappa catastale (Foglio 124, Particella 658).

Il lotto è costituito dal:

- corpo A - u.i.u. ad uso magazzino (vetrina di esposizione) ubicata nell'androne di ingresso al piano T,

censita al catasto dei fabbricati del comune di Terni al Foglio 124, Particella 658 Sub. 80.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/commerciale/direzionale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** L'abitato cittadino di Terni è dotato di qualsiasi servizio a disposizione del cittadino e della collettività in genere. In particolare nella zona si riscontrano:

Asili nido (ottimo), Scuole materne (ottimo), Scuole elementari (ottimo), Scuole medie (ottimo), Scuole superiori (ottimo), Negozi (ottimo), Supermercati (ottimo), Centri Commerciali (ottimo), Farmacie (ottimo), Banche (ottimo), Uffici Postali (ottimo), Uffici pubblici (ottimo), Impianti sportivi (ottimo), Spazi verdi (ottimo)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/commerciali/direzionali

**Importanti centri limitrofi:** I capoluoghi di provincia confinanti: Perugia (a 83 Km.), Rieti (a 36 km.), Viterbo (a 58 km.). Inoltre si segnalano Narni, San Gemini, Orvieto e Spoleto, tipici esempi di borghi medievali che si trovano a breve distanza e facilmente raggiungibili.

**Attrazioni paesaggistiche:** Limitrofo all'abitato cittadino di Terni si segnala: Cascata delle Marmore, Parco fluviale del Nera, Parco fluviale del Tevere, Campagne e Vallate Umbre.

**Attrazioni storiche:** Limitrofo all'abitato cittadino di Terni si segnala: Parco archeologico di Carsulae, Rocca Albornoiana di Narni, Narni sotterranea .

**Principali collegamenti pubblici:** Strade urbane (in loco), Autobus urbano (in loco), Stazione ferroviaria (a 3 km.), Raccordo autostradale Terni-Orte (a 3 km.)

### 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:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento,

a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro ...(omissis esecutato)...

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TERNI in data 28/09/2016 al n. repertorio 3007/2016

iscritto/trascritto a TERNI in data 30/09/2016 ai nn. 9192 R.G. / 6530 R.P.;  
Altro creditore iscritto: UNICREDIT S.P.A. e per essa "doBank S.p.A.", successivamente interveniva nella presente esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare alla distribuzione del prezzo che si ricaverà dalla vendita del compendio pignorato.

**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:** 0,23 €, salvo conguaglio di fine anno.

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

**Millesimi di proprietà:** 0,08

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'immobile è stato costruito in ottemperanza alle prescrizioni della Legge 13/89 e successivo D.M. 236/89 concernente il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche per ciò che riguarda i requisiti di "ACCESSIBILITA', VISITABILITA' e ADATTABILITA'".

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** ----

**Note Indice di prestazione energetica:** Non previsto per questa tipologia di immobile

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

**Avvertenze ulteriori:** ----

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, con sede in TERNI per la quota di 1/1 della piena proprietà **proprietario/i ante ventennio al 25/06/1999.**

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio FILIPPETTI CARLO in data 25/01/1980, al n. repertorio 199;

trascritto a TERNI in data 05/02/1980 ai nn. 847 R.G. / 717 R.P.

Note: Si acquistavano dal Sig. \_\_\_\_\_ gli immobili ed in generale l'intera area censita al N.C.T. del Comune di Terni al F. 124, Particelle 218 - 216 - 219 - 220 della superficie complessiva di mq. 3.672, su cui è stato edificato il fabbricato (poi costituito con il F. 124 - Particella 658) di cui è parte la porzione immobiliare oggetto della presente esecuzione.

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis esecutato)... nato a TERNI il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 25/06/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i).**

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio FILIPPETTI CARLO in data 25/06/1999, ai nn. repertorio 31878 / raccolta 17152;

trascritto a TERNI in data 15/07/1999 ai nn. 6857 R.G. / 4626 R.P.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA n° 13457 del 04/07/1994 e successive varianti

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E NEGOZI

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/07/1994 al n. di prot. 13457

Abitabilità/agibilità in data 27/04/2000 al n. di prot. 18866

Numero pratica: VARIANTE n° 54649 del 13/02/1996

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/11/1995 al n. di prot. 54649

Rilascio in data 13/02/1996 (presa d'atto)

Numero pratica: CONCESSIONE PER COMPLETAMENTO n° 33029 del 05/09/1997

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione per il completamento di opere

Oggetto: completamento

Rilascio in data 05/09/1997 al n. di prot. 33029

Numero pratica: VARIANTE n° 23070/98 del 12/02/1999

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 12/02/1999 al n. di prot. 23070/98

Numero pratica: VARIANTE n° 63764/99 del 16/02/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 16/02/2000 al n. di prot. 63764/99

(Si allega copia dei titoli abilitativi rilasciati)

**7.1 Conformità edilizia:**

**Magazzino [M]**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Magazzino [M]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n° 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona Bb(12.21)a: zone B di conservazione e completamento

Norme tecniche di attuazione:	Art.137 - Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	SI

Note sulla conformità: ---

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### DESCRIZIONE:

##### Magazzino [M] di cui al punto A - porzione di fabbricato ad uso MAGAZZINO (VETRINA)

Piccolissima porzione di fabbricato ad uso magazzino (categoria C/2 - magazzini e locali di deposito) rappresentato da una nicchia o incavo destinato a vetrina di esposizione pubblicitaria ubicata nell'androne di ingresso al piano terra di un complesso condominiale.

Spettano all'unità immobiliare in questione, tutti i diritti ed i doveri pro-quota millesimale riportati nel relativo regolamento di condominio.

Il sottoscritto CTU ha accertato che per tale u.i.u. si ha l'esatta corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria in atti.

Si è altresì accertata anche la giusta rispondenza edilizia ed urbanistica.

L'intero immobile è stato edificato nel periodo compreso tra il 1994 ed il 2000 ed è costituito da un fabbricato a torre regolato in condominio in cui sono presenti complessivamente n° 210 u.i.u. (68 abitazioni, 5 negozi, 8 uffici, 123 garage, 2 magazzini oltre 3 lastrici solari ed 1 unità in corso di costruzione) dislocate tra i complessivi 20 piani (18 fuori terra e 2 interrati) collegati con idonee scale interne ed ascensori. Inoltre i piani interrati sono accessibili dall'esterno con l'idonea rampa carrabile.

Lo stesso è formato da struttura intelaiata portante in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tamponature in muratura/laterizio con rivestimento esterno a cortina di mattoni e intonaco, tramezzature interne in muratura di blocchi forati rivestite da intonaco liscio del tipo civile e sovrastante tinteggiatura, infissi esterni in alluminio con tapparelle avvolgibili in pvc.

Per quanto concerne la singola u.i.u. pignorata, le finiture presenti risultano "medio-economiche" del tutto tipiche per questo genere di immobile avendo al riguardo rivestimento con intonaco del tipo civile tinteggiato a tempera, dotato di impianto di illuminazione e di infisso vetrato in alluminio ad anta apribile.

Lo stato dei luoghi mostra tale porzione di fabbricato nella sua corretta destinazione d'uso di MAGAZZINO/VETRINA costituito da una nicchia o incavo destinato a vetrina di esposizione pubblicitaria, per una superficie utile pari a mq. 1,00.

Al fini della valutazione si è determinata la superficie lorda opportunamente ragguagliata e pari a mq. 1,00 (vedi calcolo consistenza).

(Si allega adeguata documentazione fotografica attestante l'attuale stato dei luoghi)

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ... (omissis esecutato) ... - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: ... (omissis) ... - Residenza: Terni (TR) - Via G. Di Vittorio n° 47

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. 1,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: periodo compreso tra il 1994 ed il 2000

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 124, Particella 658, Subalterno 80,

Ha un'altezza utile interna di circa mt. ---

L'intero fabbricato è composto da n. 20 piani complessivi di cui fuori terra n. 18 e di cui interrati n. 2.

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottime condizioni per quanto concerne la singola vetrina privata oggetto della presente esecuzione immobiliare, tali da permettere la continuazione del suo utilizzo senza la necessità alcuna di provvedere nell'immediato alla realizzazione di interventi di sorta.

L'intero edificio condominiale che lo contiene si presenta anch'esso in ottime condizioni di vetustà ed usura rapportate al periodo di edificazione abbastanza recente in cui non vi è necessità alcuna di provvedere nell'immediato alla realizzazione di interventi di sorta.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Al fini della determinazione della consistenza, questa viene espressa in superficie commerciale ed il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Pertanto, la consistenza di riferimento è stata calcolata misurando la superficie del LOCALE PRINCIPALE (MAGAZZINO uso VETRINA) al lordo delle murature esterne perimetrali considerate fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune o con altre unità immobiliari, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
VETRINA	superficie reale lorda	mq. 1,00	1,00	mc. 1,00
		mq. 1,00		mq. 1,00

## 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 e sulla base dell'orientamento di mercato che vede una domanda stazionaria a fronte di una offerta in costante aumento.

Tale procedimento è stato così condotto:

- Stima sintetica per comparazione con immobili simili;
- Accertamento riguardo il mercato delle vendite immobiliari per immobili ad uso di magazzini e locali di deposito (vetrina);
- 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, dotazioni, 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 per la cui determinazione vedere lo specifico calcolo della consistenza;
- Fatte le debite proporzioni e considerazioni;

Il sottoscritto CTU è in grado di affermare che il più probabile prezzo corrente di mercato ammonta ad € 500,00 al mq. di superficie commerciale.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico del Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsa immobiliare dell'Umbria, Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A - porzione di fabbricato ad uso GARAGE. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOCALE PRINCIPALE	mq. 1,00	€ 500,00	€ 500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 500,00
Valore corpo			€ 500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - porzione di fabbricato ad uso MAGAZZINO (VETRINA)	Magazzino [M]	mq. 1,00	€ 500,00	€ 500,00

**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 disposizioni del G.E. ( min.15% )	€ 75,00
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
arrotondamento alla cifra tonda (centinaia di euro)	- € 25,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 400,00

**8.6 Regime fiscale della vendita:**

Soggetta ad imposta di registro oltre ad imposta ipotecaria e catastale.

Data generazione:  
26-06-2017

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

**Allegati:**

- Verbale di accesso
- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Titoli abilitativi edilizi
- A.P.E.

---

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

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

contro: **...(omissis executato)...**

N° Gen. Rep. **216/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Monica Piersantini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**(parte 2 di 5)**

Lotto 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

**Lotto 002 - Ufficio in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47**

Lotto 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

Lotto 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

Lotto 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

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

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Romagna n° 118 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Categoria:** Ufficio [U]

**Dati Catastali:**

...(omissis esecutato)... con sede in TERNI - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1/1

Foglio 111, Particella 441, Subalterno 92

Indirizzo: VIA ROMAGNA n. 118, piano 1, comune TERNI,

categoria A/10, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie totale: 174 mq., rendita € 3.458,97

**Bene:** Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002 - Ufficio in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Categoria:** Ufficio [U]

**Dati Catastali:**

...(omissis esecutato)... con sede in TERNI - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1/1

Foglio 124, Particella 236, Subalterno 3

Indirizzo: VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 47, piano S1-1, comune TERNI,

categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie totale: 94 mq., rendita € 937,37

**Corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Categoria:** Ufficio [U]

**Dati Catastali:**

...(omissis esecutato)... con sede in TERNI - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1/1

Foglio 124, Particella 236, Subalterno 56

Indirizzo: VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 45, piano S1-T, comune TERNI,

categoria A/10, classe 2, consistenza 8 vani, superficie totale: 208 mq., rendita € 2.912,82

**Bene:** Via Tre Colonne n° 28/A - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso NEGOZIO

**Categoria:** Negozio [N]

**Dati Catastali:**

...(omissis esecutato)... con sede in TERNI - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1/1

Foglio 115, Particella 513, Subalterno 7

Indirizzo: VIA TRE COLONNE n. 28/A, piano T- S1, comune TERNI,

categoria C/1, classe 10, consistenza 91 mq., superficie totale: 121 mq., rendita € 4.930,05

**Bene:** Zona Fiori n° 111/F - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

**Corpo:** A - area di terreno in LOTTO EDIFICABILE

**Categoria:** Terreno residenziale [T]

**Dati Catastali:**

...(omissis esecutato)... con sede in TERNI - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1/1  
Foglio 85, Particella 955  
Indirizzo: ZONA FIORI n. 111/F, piano T, comune TERNI,  
categoria: area urbana, consistenza 972 mq.

**Bene:** Strada di Maratta Alta s.n.c. - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

**Corpo:** A - area di terreno in COMPARTO INDUSTRIALE

**Categoria:** Terreno industriale [T]

**Dati Catastali:**

...(omissis esecutato)... con sede in TERNI - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1/1  
Foglio 84, particella 1716 - sezione censuaria TERNI  
qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.22.00, reddito  
dominicale: € 7,39, reddito agrario: € 11,93,  
Foglio 84, particella 1717 - sezione censuaria TERNI  
qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.47.70, reddito  
dominicale: € 16,01, reddito agrario: € 25,87,  
Foglio 84, particella 1719 - sezione censuaria TERNI  
qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.23.10, reddito  
dominicale: € 7,75, reddito agrario: € 12,53,  
Foglio 84, particella 1725 - sezione censuaria TERNI  
qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.23.90, reddito  
dominicale: € 8,02, reddito agrario: € 12,96,  
Foglio 84, particella 1726 - sezione censuaria TERNI  
qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.30.90, reddito  
dominicale: € 10,37, reddito agrario: € 16,76,  
Foglio 84, particella 1728 - sezione censuaria TERNI  
qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.17.90, reddito  
dominicale: € 6,01, reddito agrario: € 9,71,  
Foglio 84, particella 1732 - sezione censuaria TERNI  
qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.00.70, reddito  
dominicale: € 0,23, reddito agrario: € 0,38,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Romagna n° 118 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Possesso:** Occupato da |

Con contratto di locazione stipulato in data 10/12/2010 per l'importo di euro 12.000,00 con  
cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.  
Registrato a TERNI il 13/12/2010 al n. 6996 - serie 3

Tipologia contratto: locazione commerciale 6+6, scadenza 31/01/2023

Con contratto di locazione stipulato in data 24/01/2011 per l'importo di euro 8.400,00 con  
cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.  
Registrato a TERNI il 26/01/2011 al n. 450 - serie 3

Tipologia contratto: locazione commerciale 6+6, scadenza 30/03/2023

**Bene:** Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto: 002 - Ufficio in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47**

**Corpo: A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO**

**Possesso: Occupato da**

Con comodato d'uso stipulato in data 31/05/2016, non registrato

Tipologia contratto: comodato precario senza determinazione di durata

Scadenza 31/12/2017 - Data di rilascio: 31/12/2017

**Corpo: B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO**

**Possesso: Occupato da**

Con contratto di locazione stipulato in data 22/06/2016 per l'importo di euro 10.800,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a TERNI il 11/07/2016 al n.3709 - serie 3T

Tipologia contratto: locazione immobile strumentale di durata annuale automaticamente rinnovabile di anno in anno, scadenza 21/06/2018

**Bene: Via Tre Colonne n° 28/A - Terni (Terni) - 05100**

**Lotto: 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A**

**Corpo: A - porzione di fabbricato ad uso NEGOZIO**

**Possesso: Occupato da**

Con contratto di locazione stipulato in data 11/09/2009 per l'importo di euro 14.400,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il canone di locazione pari ad € 1.200,00 mensile risulta essere decisamente basso in quanto non congruo alla consistenza e tipologia d'immobile. Visti e considerati i valori delle locazioni liberamente contratti ed accettati recentemente per immobili che si possono ritenere simili a quello in oggetto un "giusto prezzo" dovrebbe oscillare tra € 2.200,00/2.400,00 mensili.

Registrato a TERNI il 28/09/2009 al n. 446 - serie 3T

Tipologia contratto: locazione commerciale 6+6, scadenza 30/09/2021

**Bene: Zona Fiori n° 111/F - Terni (Terni) - 05100**

**Lotto: 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F**

**Corpo: A - area di terreno in LOTTO EDIFICABILE**

**Possesso: Libero**

**Bene: Strada di Maratta Alta s.n.c. - Terni (Terni) - 05100**

**Lotto: 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.**

**Corpo: A - area di terreno in COMPARTO INDUSTRIALE**

**Possesso: Libero**

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

**Bene: Via Romagna n° 118 - Terni (Terni) - 05100**

**Lotto: 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118**

**Corpo: A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO**

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

**Bene: Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47 - Terni (Terni) - 05100**

**Lotto: 002 - Ufficio in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47**

**Corpo: A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO**

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

**Corpo: B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO**

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

**Bene:** Via Tre Colonne n° 28/A - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

**Corpo: A - porzione di fabbricato ad uso NEGOZIO**

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

**Bene:** Zona Fiori n° 111/F - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

**Corpo: A - area di terreno in LOTTO EDIFICABILE**

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

**Bene:** Strada di Maratta Alta s.n.c. - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

**Corpo: A - area di terreno in COMPARTO INDUSTRIALE**

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Romagna n° 118 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

**Corpo: A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO**

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,  
UNICREDIT S.P.A. (successivamente intervenuto)

**Bene:** Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002 - Ufficio in Via G. Di Vittorio n° 45-47

**Corpo: A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO**

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,  
UNICREDIT S.P.A. (successivamente intervenuto)

**Corpo: B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO**

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,  
UNICREDIT S.P.A. (successivamente intervenuto)

**Bene:** Via Tre Colonne n° 28/A - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

**Corpo: A - porzione di fabbricato ad uso NEGOZIO**

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,  
UNICREDIT S.P.A. (successivamente intervenuto)

**Bene:** Zona Fiori n° 111/F - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

**Corpo: A - area di terreno in LOTTO EDIFICABILE**

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,  
UNICREDIT S.P.A. (successivamente intervenuto)

**Bene:** Strada di Maratta Alta s.n.c. - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

**Corpo:** A - area di terreno in COMPARTO INDUSTRIALE

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,  
UNICREDIT S.P.A. (successivamente intervenuto)

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Romagna n° 118 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002 - Ufficio in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Via Tre Colonne n° 28/A - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso NEGOZIO

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Zona Fiori n° 111/F - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

**Corpo:** A - area di terreno in LOTTO EDIFICABILE

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Strada di Maratta Alta s.n.c. - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

**Corpo:** A - area di terreno in COMPARTO INDUSTRIALE

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Romagna n° 118 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002 - Ufficio in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO  
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO  
**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Tre Colonne n° 28/A - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso NEGOZIO  
**Misure Penali:** NO

**Beni:** Zona Fiori n° 111/F - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

**Corpo:** A - area di terreno in LOTTO EDIFICABILE  
**Misure Penali:** NO

**Beni:** Strada di Maratta Alta s.n.c. - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

**Corpo:** A - area di terreno in COMPARTO INDUSTRIALE  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Romagna n° 118 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002 - Ufficio in Via G. Di Vittorio n° 45-47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via Tre Colonne n° 28/A - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso NEGOZIO  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Zona Fiori n° 111/F - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

**Corpo:** A - area di terreno in LOTTO EDIFICABILE  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Strada di Maratta Alta s.n.c. - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

**Corpo:** A - area di terreno in COMPARTO INDUSTRIALE  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Romagna n° 118 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 178.200,00

**Bene:** Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002 - Ufficio in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 345.500,00

**Bene:** Via Tre Colonne n° 28/A - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 263.200,00

**Bene:** Zona Fiori n° 111/F - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

**Prezzo da libero:** € 265.200,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene:** Strada di Maratta Alta s.n.c. - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

**Prezzo da libero:** € 485.800,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in Comune di Terni (Terni)  
CAP: 05100  
Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47

**Lotto: 002 - Ufficio in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47**

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 UFFICIO.

Ufficio [U] sito in Via Giuseppe Di Vittorio n° 47

Note: Immobile con destinazione d'uso ufficio utilizzato come scuola privata di formazione censito nella giusta categoria catastale A/10 (uffici e studi privati) ed unito al corpo B con il quale forma 1 unica u.i.u. di fatto

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ...(omissis executato)... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Terni (TR) - Via G. Di Vittorio n° 47

Ulteriori informazioni sul debitore: Per la società il legale rappresentante ed amministratore unico risulta essere il signor ...(omissis)... nato a Terni il codice fiscale: ...(omissis)...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- ...(omissis executato)... con sede in TERNI - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1/1

**Foglio 124, Particella 236, Subalterno 3**

Indirizzo: VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 47, piano: S1-1, comune: TERNI, categoria: A/10, classe: 1, consistenza: 3 vani, superficie totale: 94 mq., rendita € 937,37

Derivante da:

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987
- VARIAZIONE del 01/01/1992, VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- VARIAZIONE del 22/10/2013 in atti dal 22/10/2013 (n. 18586.1/2013), CODIFICA PIANO INCOERENTE
- VARIAZIONE del 09/11/2015, INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Confini: spazi comuni (vano scala e ascensori), affaccio su Via G. Di Vittorio, affaccio su spazi comuni su più lati, salvo altri.

Note: u.i.u. di fatto unita al corpo B con il quale forma un'unica u.i.u.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la presente u.i.u. non è rappresentata correttamente in planimetria giacché vi è un ampliamento (superficie abusiva da sanare), una diversa distribuzione degli spazi interni e, di fatto, unita attraverso una scala interna con il corpo B sottostante (sub. 56) a formare 1 unica u.i.u. che dovrà essere regolarmente censita nella sua interezza e consistenza con la necessaria variazione catastale.

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

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, fusione del sub. 3 con il sub. 56 onde costituire il nuovo identificativo (u.i.u. sopresse: 2 - u.i.u. costituite: 1).

Variazione Doc.fa: € 500,00 (1/2 parcella professionale + oneri di legge, per la completa presentazione della pratica catastale)

Oneri Totali: € 500,00

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

Si allega visure e planimetrie delle risultanze catastali.

**Identificativo corpo: B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO.**

**Ufficio [U] sito in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45**

Note: Immobile con destinazione d'uso ufficio utilizzato come scuola privata di formazione censito nella giusta categoria catastale A/10 (uffici e studi privati) ed unito al corpo A con il quale forma 1 unica u.i.u. di fatto

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ...(omissis executato)... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Terni (TR) - Via G. Di Vittorio n° 47

Ulteriori informazioni sul debitore: Per la società il legale rappresentante ed amministratore unico risulta essere il signor ...(omissis)... nato a Terni il - codice fiscale: ...(omissis)...

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

- ...(omissis executato)... con sede in TERNI - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1/1

**Foglio 124, Particella 236, Subalterno 56**

Indirizzo: VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 45, piano: S1-T, comune: TERNI, categoria: A/10, classe: 2, consistenza: 8 vani, superficie totale: 208 mq., rendita € 2.912,82

**Derivante da:**

- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 06/06/2017 in atti dal 08/06/2017 (n. 4243.1/2017)  
NEGOZIO-UFFICIO

**Confini:** spazi comuni su più lati (porticato, vano scala e ascensori), altre u.i.u., salvo altri.

**Note:** u.i.u. derivata per variazione della destinazione da negozio a ufficio del seguente immobile soppresso:

- Foglio 124, Particella 236, Subalterno 2

**Note:** u.i.u. di fatto unita al corpo A con il quale forma un'unica u.i.u.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la presente u.i.u. non è rappresentata correttamente in planimetria giacché, di fatto, unita attraverso una scala interna con il corpo A soprastante (sub. 3) a formare 1 unica u.i.u. che dovrà essere regolarmente censita nella sua interezza e consistenza con la necessaria variazione catastale.

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

Descrizione delle opere da sanare: fusione del sub. 56 con il sub. 3 onde costituire il nuovo identificativo (u.i.u. sopresse: 2 - u.i.u. costituite: 1).

Variazione Doc.fa: € 500,00 (1/2 parcella professionale + oneri di legge, per la completa

presentazione della pratica catastale)

Oneri Totali: € 500,00

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

Si allega visure e planimetrie delle risultanze catastali.

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

Trattasi di porzioni di un fabbricato residenziale e commerciale regolato in condominio, edificato nel periodo compreso tra il 1975 ed il 1980 a seguito della licenza edilizia prot. n° 7462/B del 21/04/1975 e successive varianti prot. n° 19640 del 16/05/1978 e prot. n° 16058 del 18/04/1979, dichiarato agibile ed idoneo all'uso con abitabilità prot. n° 21201 del 07/06/1980; titoli rilasciati dal competente Comune di Terni.

E' sito in zona residenziale semicentrale dell'abitato cittadino di Terni, quasi a ridosso del centro storico e ottimamente servita da qualsiasi servizio utile al cittadino e/o alla collettività in genere.

Per la precisione la vigente toponomastica lo identifica in "Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47".

Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto CTU in fase di sopralluogo mostra il fabbricato regolarmente riportato sulla mappa catastale (Foglio 124, Particella 236).

Il lotto è costituito da due corpi, di fatto formanti 1 unica u.i.u. poiché direttamente uniti da una scala interna di comunicazione tra il piano terra (Sub. 56) ed il piano primo (Sub. 3), pertanto ai fini della vendita si ritiene corretto formare un unico lotto rispondente allo stato di fatto e costituito dal:

- corpo A - u.i.u. ad uso ufficio ubicata al piano 1° e S1, censita al catasto dei fabbricati del comune di Terni al Foglio 124, Particella 236 Sub. 3,

- corpo B - u.i.u. ad uso ufficio ubicata al piano T e S1, censita al catasto dei fabbricati del comune di Terni al Foglio 124, Particella 236 Sub. 56 (ex Sub. 2).

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/commerciale/direzionale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** L'abitato cittadino di Terni è dotato di qualsiasi servizio a disposizione del cittadino e della collettività in genere. In particolare nella zona ed immediate vicinanze si riscontrano: Asili nido (ottimo), Scuole materne (ottimo), Scuole elementari (ottimo), Scuole medie (ottimo), Scuole superiori (ottimo), Negozi (ottimo), Supermercati (ottimo), Centri Commerciali (ottimo), Farmacie (ottimo), Banche (ottimo), Uffici Postali (ottimo), Uffici pubblici (ottimo), Impianti sportivi (ottimo), Spazi verdi (ottimo)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/commerciali/direzionali

**Importanti centri limitrofi:** I capoluoghi di provincia confinanti: Perugia (a 83 Km.), Rieti (a 36 km.), Viterbo (a 58 km.). Inoltre si segnalano Narni, San Gemini, Orvieto e Spoleto, tipici esempi di borghi medievali che si trovano a breve distanza e facilmente raggiungibili.

**Attrazioni paesaggistiche:** Limitrofo all'abitato cittadino di Terni si segnala: Cascata delle Marmore, Parco fluviale del Nera, Parco fluviale del Tevere, Campagne e Vallate Umbre.

**Attrazioni storiche:** Limitrofo all'abitato cittadino di Terni si segnala: Parco archeologico di Carsulae, Rocca Albornoziana di Narni, Narni sotterranea .

**Principali collegamenti pubblici:** Strade urbane (in loco), Autobus urbano (in loco), Ferrovia Roma-Ancona (stazione di Terni a 3 km.), Raccordo autostradale Terni-Orte (svincolo Terni Ovest a 3 km.)

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO**

**Ufficio [U] sito in Terni (Terni). Via Giuseppe Di Vittorio n° 47**

Occupato da

Con comodato d'uso stipulato in data 31/05/2016, non registrato

Tipologia contratto: comodato precario senza determinazione di durata, scadenza: 31/12/2017

Data di rilascio: 31/12/2017

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

**Identificativo corpo: B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO**

**Ufficio [U] sito in Terni (Terni). Via Giuseppe Di Vittorio n° 45**

Occupato da

Con contratto di locazione stipulato in data 22/06/2016 per l'importo di euro 10.800,00 con cadenza mensile (rate anticipate di € 900,00 - canone attuale)

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a TERNI il 11/07/2016 al n. 3709 - serie 3T

Tipologia contratto: locazione immobile strumentale di durata annuale automaticamente rinnovabile di anno in anno, scadenza: 21/06/2018

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

Note: Contratto in regime di esenzione I.V.A.

Si allega copia dei contratti di comodato e locazione.

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

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

###### *4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

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

Nessuna.

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

###### *4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva;

a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro ...(omissis esecutato)...;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Importo ipoteca: € 440.000,00;

Importo capitale: € 220.000,00;

A rogito di notaio CLERICO' FILIPPO in data 04/06/2007 ai nn. repertorio 4617 / raccolta 2871;

Registrato a TERNI in data 05/06/2007 al n. 2524 serie 1T;

Iscritto/trascritto a TERNI in data 06/06/2007 ai nn. 6919 R.G. / 1708 R.P.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO**

- Ipoteca volontaria attiva;

a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro ...(omissis esecutato)...;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Importo ipoteca: € 440.000,00;

Importo capitale: € 220.000,00;

A rogito di notaio CLERICO' FILIPPO in data 04/06/2007 ai nn. repertorio 4617 / raccolta 2871;

Registrato a TERNI in data 05/06/2007 al n. 2524 serie 1T;

Iscritto/trascritto a TERNI in data 06/06/2007 ai nn. 6919 R.G. / 1708 R.P.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento;

a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro ...(omissis esecutato)...

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TERNI in data 28/09/2016 al n. repertorio 3007/2016;

iscritto/trascritto a TERNI in data 30/09/2016 ai nn. 9192 R.G. / 6530 R.P.;

Altro creditore iscritto: UNICREDIT S.P.A. e per essa "doBank S.p.A.", successivamente interveniva nella presente esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare alla distribuzione del prezzo che si ricaverà dalla vendita del compendio pignorato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

- Pignoramento;

a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro ...(omissis esecutato)...

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TERNI in data 28/09/2016 al n. repertorio 3007/2016;

iscritto/trascritto a TERNI in data 30/09/2016 ai nn. 9192 R.G. / 6530 R.P.;

Altro creditore iscritto: UNICREDIT S.P.A. e per essa "doBank S.p.A.", successivamente interveniva nella presente esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare alla distribuzione del prezzo che si ricaverà dalla vendita del compendio pignorato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**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:**

**Identificativo corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Ufficio [U] sito in Terni (Terni), Via Giuseppe Di Vittorio n° 47**

- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile** = 600,00 € (rate bimestrali di € 100,00) salvo conguagli consuntivi

- **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** manutenzione straordinaria per il rifacimento delle facciate in c.a. = 2.925,00 €

- **Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia** = 0,00 € al 31/12/2017 salvo conguagli consuntivi

**Millesimi di proprietà:** 23,400 millesimi di proprietà generale

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

- **Indice di prestazione energetica:** classe G 332.970 kWh/mq anno

- **Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di prestazione energetica (APE) all'uopo redatto dal

sottoscritto CTU.

Si allega copia APE.

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

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

**Identificativo corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Ufficio [U] sito in Terni (Terni), Via Giuseppe Di Vittorio n° 45**

- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile** = 660,00 € (rate bimestrali di € 110,00) salvo conguagli consuntivi

- **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** manutenzione straordinaria per il rifacimento delle facciate in c.a. = 5.343,75 €

- **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia** = 0,00 € al 31/12/2017 salvo conguagli consuntivi

**Millesimi di proprietà:** 42,750 millesimi di proprietà generale

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

- **Indice di prestazione energetica:** classe A2 74.940 kWh/m2 anno

- **Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di prestazione energetica (APE) all'uopo redatto dal sottoscritto CTU.

Si allega copia APE.

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

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ . con sede in TERNI per la quota di 1/1  
**proprietario/i ante ventennio al 05/03/2001.**  
In forza di giusti titoli anteriori al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis)... nato a TERNI il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 dal **05/03/2001** al **22/12/2007.**

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio CLERICO' LUCIANO in data 05/03/2001, ai nn. repertorio 116536 / raccolta 38003;  
registrato a TERNI in data 22/03/2001 al n. 789 serie 1V;  
trascritto a TERNI in data 09/03/2001 ai nn. 2158 R.G. / 1473 R.P.

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis esecutato)... con sede in TERNI per la quota di 1/1 di piena proprietà dal **22/12/2007** ad **oggi (attuale/i proprietario/i).**

In forza di atto di conferimento in società a rogito di notaio CLERICO' FILIPPO in data 22/12/2007, ai nn. repertorio 5616 / raccolta 3551;  
registrato a TERNI in data 08/01/2008 al n. 165 serie 1T;  
trascritto a TERNI in data 09/01/2008 ai nn. 303 R.G. / 235 R.P.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ nata a TERNI il \_\_\_\_\_ ! per la quota di 1/1 **proprietario/i**  
**ante ventennio al 28/09/2005.**

In forza di giusti titoli anteriori al ventennio.

Note: Si fa riferimento all' ex mappale 236 sub. 2 del Foglio 124.

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis)... nato a TERNI il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 dal **28/09/2005** al **22/12/2007.**

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio CLERICO' FILIPPO in data 28/09/2005, ai nn. repertorio 1397 / raccolta 767;  
registrato a TERNI in data 30/09/2005 al n. 3542 serie 1T;  
trascritto a TERNI in data 01/10/2005 ai nn. 11996 R.G. / 7128 R.P.  
Note: Si fa riferimento all' ex mappale 236 sub. 2 del Foglio 124, acquistato da ..

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis esecutato)... con sede in TERNI per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 22/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di conferimento in società a rogito di notaio CLERICO' FILIPPO in data 22/12/2007, ai nn. repertorio 5616 / raccolta 3551;  
registrato a TERNI in data 08/01/2008 al n. 165 serie 1T;  
trascritto a TERNI in data 09/01/2008 ai nn. 303 R.G. / 235 R.P.  
Note: Si fa riferimento all' ex mappale 236 sub. 2 del Foglio 124, conferito in società da ...(omissis)..., su cui a seguito di variazione della destinazione da negozio a ufficio si è generata l'u.i.u. (costituita con il F. 124, Particella 236 Subalterno 56) oggetto della presente esecuzione.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Ufficio [U] sito in Via Giuseppe Di Vittorio n° 47**

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA n° 7462/B del 21/04/1975 e successive varianti

Intestazione: !

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/04/1975 al n. di prot. 7462/B

Abitabilità/agibilità in data 07/06/1980 al n. di prot. 21201

Numero pratica: RINNOVO LICENZA n° 34180 del 18/01/1977

Intestazione:

Tipo pratica: Rinnovo Licenza Edilizia

Oggetto: completamento

Rilascio in data 18/01/1977 al n. di prot. 34180

Numero pratica: VARIANTE n° 19640 del 16/05/1978

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 16/05/1978 al n. di prot. 19640

Numero pratica: VARIANTE n° 16058 del 18/04/1979

Intestazione: !

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/04/1979 al n. di prot. 16058

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 25635/86 del 02/06/1997

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Note tipo pratica: Pratica n° 6872 / ID 5952

Per lavori: AMPLIAMENTO DEL PIANO PRIMO - CHIUSURA PORTICO

Presentazione in data 30/04/1986

Rilascio in data 02/06/1997 al n. di prot. 25635/86  
L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: tutto. Importo residuo: nulla

Numero pratica: CILA n° 82009 del 06/06/2016

Intestazione: I

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori asseverata - CILA

Per lavori: OPERE INTERNE PER LA LOCALIZZAZIONE ATTIVITA' DI IMPRESA

Oggetto: adattamento

Presentazione in data 06/06/2016 al n. di prot. 82009

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO**

**Ufficio [U] sito in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45**

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA n° 7462/B del 21/04/1975 e successive varianti

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/04/1975 al n. di prot. 7462/B

Abitabilità/agibilità in data 07/06/1980 al n. di prot. 21201

Numero pratica: RINNOVO LICENZA n° 34180 del 18/01/1977

Intestazione:

Tipo pratica: Rinnovo Licenza Edilizia

Oggetto: completamento

Rilascio in data 18/01/1977 al n. di prot. 34180

Numero pratica: VARIANTE n° 19640 del 16/05/1978

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 16/05/1978 al n. di prot. 19640

Numero pratica: VARIANTE n° 16058 del 18/04/1979

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/04/1979 al n. di prot. 16058

Numero pratica: CILA n° 82009 del 06/06/2016 e successiva variante

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori asseverata - CILA

Per lavori: OPERE INTERNE PER LA LOCALIZZAZIONE ATTIVITA' DI IMPRESA

Oggetto: adattamento

Presentazione in data 06/06/2016 al n. di prot. 82009

Numero pratica: VARIANTE CILA n° 32970 del 08/03/2017

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori asseverata - CILA

Per lavori: OPERE INTERNE PER LA LOCALIZZAZIONE ATTIVITA' DI IMPRESA

Oggetto: adattamento

Presentazione in data 08/03/2017 al n. di prot. 32970

NOTE: Al termine dell'intervento è stata rilasciata la DICHIARAZIONE CHE TIENE LUOGO DELL' AGIBILITA' con presentazione pratica telematica in data 08/06/2017 - Protocollo n° 75051 del 08/06/2017

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

Si allega copia dei titoli abilitativi edilizi rilasciati.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Ufficio [U] sito in Via Giuseppe Di Vittorio n° 47**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** è presente una superficie abusiva di circa 37 mq. derivante dalla chiusura di parte del porticato (terrazza coperta) in ampliamento all'unità immobiliare autorizzata.

Le vigenti disposizioni normative edilizie in merito all'immobile di che trattasi, consentono una sanatoria di tale abuso in virtù del fatto che lo stesso è riconducibile agli interventi di "ristrutturazione edilizia" che possono comportare anche la chiusura di portici in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7, comma 1, lett. d) della L.R. 1/2015.

Regularizzabili mediante: presentazione al competente ufficio del Comune di Terni della giusta pratica edilizia per il rilascio del conseguente titolo abilitativo (SCIA a SANATORIA).

Descrizione delle opere da sanare: superficie abusiva di circa 37 mq. derivante dalla chiusura di parte del portico, realizzata nel periodo settembre-ottobre 2015 (si allega dichiarazione del proprietario), previo pagamento del contributo di costruzione e relativa sanzione.

SCIA a SANATORIA: € 3.500,00 (parcella professionale + oneri di legge, per la completa presentazione della pratica edilizia) con esclusione degli oneri afferenti al contributo di costruzione e relativa sanzione per i quali ci si riserva il calcolo analitico che può avvenire solo al momento della redazione del progetto a sanatoria di che trattasi.

Oneri Totali: € 3.500,00

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

Si allega planimetrie dello stato dei luoghi con evidenziata la superficie abusiva che dovrà essere oggetto di sanatoria.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Ufficio [U] sito in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45**

Nessuna.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Ufficio [U] sito in Via Giuseppe Di Vittorio n° 47**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n° 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona Bb(12.21)a: zone B di conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 137 - Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Si allega stralcio del P.R.G. e delle N.T.A.

#### Note sulla conformità:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** è presente una superficie abusiva di circa 37 mq. derivante dalla chiusura di parte del porticato (terrazza coperta) in ampliamento all'unità immobiliare autorizzata.

Le vigenti disposizioni normative edilizie/urbanistiche in merito all'immobile di che trattasi, consentono una sanatoria di tale abuso in virtù del fatto che lo stesso è riconducibile agli interventi di "ristrutturazione edilizia" che possono comportare anche la chiusura di portici in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7, comma 1, lett. d) della L.R. 1/2015.

Regolarizzabili mediante: presentazione al competente ufficio del Comune di Terni della giusta pratica edilizia per il rilascio del conseguente titolo abilitativo (SCIA a SANATORIA).

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

#### **Ufficio [U] sito in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n° 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona Bb(12.21)a: zone B di conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 137 - Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

Si allega stralcio del P.R.G. e delle N.T.A.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

## Descrizione:

**Ufficio [U] di cui al punto A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO**

Porzione di fabbricato ad uso ufficio (categoria A/10 - uffici e studi privati) rappresentato da vani principali, accessori diretti e pertinenze esclusive (accessori di ornamento) al piano 1° nonché pertinenza esclusiva (accessorio di servizio) al piano interrato di un complesso condominiale dotato di scala interna e n° 2 ascensori per l'accesso.

Spettano all'unità immobiliare in questione, tutti i diritti ed i doveri pro-quota millesimale riportati nel relativo regolamento di condominio.

Il sottoscritto CTU ha accertato che per tale u.i.u. non si ha l'esatta corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria in atti perché vi è un ampliamento (superficie abusiva di cui sotto), una diversa distribuzione degli spazi interni e, di fatto, tale u.i.u. è unita attraverso una scala interna con il corpo B sottostante (sub. 56) a formare 1 unica u.i.u. che quindi dovrà essere regolarmente censita nella sua interezza e consistenza con la necessaria variazione catastale.

Si è altresì accertata anche la mancanza di rispondenza edilizia ed urbanistica giacché presente una superficie abusiva derivante dalla chiusura di parte del porticato (terrazza coperta) che essendo comunque sanabile, dovrà essere regolarizzata con la necessaria sanatoria edilizia.

L'intero immobile è stato edificato nel periodo compreso tra il 1975 ed il 1980 ed è costituito da un fabbricato a torre regolato in condominio in cui sono presenti complessivamente n° 49 u.i.u. (31 abitazioni, 1 negozio, 2 uffici, 13 garage e 2 magazzini) dislocate tra i complessivi 15 piani (14 fuori terra ed 1 interrato) collegati con idonea scala interna e 2 ascensori. Inoltre il piano interrato è accessibile dall'esterno con l'idonea rampa carrabile.

Lo stesso è formato da struttura intelaiata portante in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tamponature in muratura/laterizio con rivestimento esterno a cortina di pietra da spacco, tramezzature interne in muratura di blocchi forati rivestite da intonaco liscio del tipo civile e sovrastante tinteggiatura, infissi esterni in alluminio con tapparelle avvolgibili in pvc.

Per quanto concerne la singola u.i.u. pignorata, altresì oggetto di lavori abusivi nel 2015, le finiture interne risultano "buone" avendo al riguardo porte in legno massello e talune scorrevoli in vetro, pavimenti in resina, rivestimenti in piastrelle di ceramica a mosaico (nel servizio igienico) ed idonee tinteggiature murali, con impianto autonomo di riscaldamento costituito da caldaia a gas metano del tipo tradizionale ubicata sul terrazzo esterno che alimenta l'acqua calda sanitaria ed i corpi scaldanti costituiti da termosifoni in alluminio su tutti i vani dell'immobile che nel complesso risultano ben illuminati ed areati, l'impianto elettrico ed idrico-sanitario sono sottotraccia e visivamente ben funzionanti, l'impianto di condizionamento è autonomo e costituito da split murali nei vari locali.

Lo stato dei luoghi mostra tale porzione di fabbricato nella sua corretta destinazione d'uso di UFFICIO o STUDIO PRIVATO, costituito da 3 VANI adibiti a UFFICIO, SALA D'ATTESA, DISIMPEGNO, W.C. e RIPOSTIGLIO al piano primo per una superficie utile rilevata pari a mq. 93,60 oltre a pertinenze comunicanti costituite da TERRAZZE (porticati) al piano primo per una superficie utile rilevata pari a mq. 151,90 (in parte pertinenza di ornamento ed in parte pertinenza accessoria - posti auto) e da CANTINA al piano interrato in piccolo ambiente sottoscala per una superficie utile rilevata pari a mq. 2,90.

Ai fini della valutazione si è determinata la superficie lorda opportunamente ragguagliata e pari a mq. 172,00 (vedi calcolo consistenza).

Si allega documentazione fotografica attestante l'attuale stato dei luoghi.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di ...(omissis esecutato)... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Terni (TR) - Via G. Di Vittorio n° 47

Ulteriori informazioni sul debitore: Per la società il legale rappresentante ed amministratore unico risulta essere il signor ...(omissis)... nato a Terni il : - codice fiscale: ...(omissis)...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **271,00**

E' posto al piano: 1° e S1

L'edificio è stato costruito nel: periodo compreso tra il 1975 ed il 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 124, Particella 236, Subalterno 3;

Ha un'altezza utile interna di circa mt. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 15 piani complessivi di cui fuori terra n. 14 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni per quanto concerne la singola unità immobiliare privata oggetto della presente esecuzione che pur non essendo di recente costruzione denota un diligente uso conservativo con la cura periodica degli interventi di manutenzione ordinaria e con la parte abusiva di recente costruzione che ne configura l'attuale stato dei luoghi e pertanto potendone continuare l'attuale destinazione d'uso senza ricorrere ad alcun intervento manutentivo e/o riparativo di sorta.

L'intero edificio condominiale che lo contiene si presenta in soddisfacenti condizioni di vetustà ed usura rapportate al periodo di edificazione che si approssima ormai hai 40 anni dalla sua ultimazione, si riscontrano solo delle parti ammalorate di calcestruzzo a faccia-vista del tutto fisiologiche per il trascorrere del tempo e l'aggressione degli agenti atmosferici ed inquinanti e per i quali sono comunque già stati deliberati dall'assemblea del condominio gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria per il suo completo risanamento.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: intero edificio
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>misto in c.a./laterizio</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: intero edificio
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Riferito a: intero edificio
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b>

ubicazione: **interna**  
 condizioni: **buone**  
 - Riferito a: intero edificio

Solai  
 tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio con travetti prefabbricati e completamento in opera**  
 condizioni: **buone**  
 - Riferito a: intero edificio

Strutture verticali  
 materiale: **c.a.**  
 condizioni: **buone**  
 - Riferito a: intero edificio

Travi  
 materiale: **c.a.**  
 condizioni: **buone**  
 - Riferito a: intero edificio

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni  
 tipologia: **ante a battente (doppia e singola)**  
 materiale: **alluminio**  
 protezione: **tapparelle**  
 materiale protezione: **plastica (pvc)**  
 condizioni: **buone**  
 - Riferito a: ufficio in oggetto

Infissi interni  
 tipologia: **anta a battente e talune scorrevoli**  
 materiale: **legno massello e talune vetro**  
 condizioni: **buone**  
 - Riferito a: ufficio in oggetto

Pareti esterne  
 materiale: **muratura in blocchi di laterizio**  
 rivestimento: **cortina di pietra**  
 condizioni: **buone**  
 - Riferito a: intero edificio

Pareti interne  
 materiale: **muratura di mattoni forati**  
 rivestimento: **intonaco civile tinteggiato a tempera**  
 condizioni: **buone**  
 - Riferito a: ufficio in oggetto

Pavim. Esterna  
 materiale: **pavimento industriale resinato**  
 condizioni: **buone**  
 - Riferito a: ufficio in oggetto

Pavim. Interna  
 materiale: **pavimento industriale resinato**  
 condizioni: **buone**  
 - Riferito a: ufficio in oggetto

Plafoni  
 materiale: **tinteggiati a tempera**  
 condizioni: **buone**  
 - Riferito a: ufficio in oggetto

Portone di ingresso  
 tipologia: **anta singola a battente**  
 materiale: **portoncino blindato**

condizioni: **buone**  
- Riferito a: ufficio in oggetto

Rivestimento  
ubicazione: **bagno**  
materiale: **piastrelle di ceramica**  
condizioni: **buone**  
- Riferito a: ufficio in oggetto

Scale  
posizione: **interna**  
rivestimento: **marmo**  
condizioni: **buone**  
- Riferito a: intero edificio

**Impianti:**  
Ascensore  
tipologia: **a fune**  
condizioni: **buone**  
conformità: **da verificare/collaudare**  
- Note: L'impianto appare visivamente a norma ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità e/o collaudo di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito  
- riferito a: intero edificio

Citofonico  
tipologia: **audio**  
condizioni: **buone**  
conformità: **da verificare**  
- Note: L'impianto appare visivamente a norma ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito  
- riferito a: ufficio in oggetto

Condizionamento  
tipologia: **autonomo**  
alimentazione: **elettrico**  
rete di distribuzione: **tubi in rame**  
diffusori: **split**  
condizioni: **buone**  
conformità: **da verificare**  
- Note: L'impianto appare visivamente a norma ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito  
- riferito a: ufficio in oggetto

Elettrico  
tipologia: **sottotraccia**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **da verificare**  
- Note: L'impianto appare visivamente a norma ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito  
- riferito a: ufficio in oggetto

Fognatura  
tipologia: **separata**  
rete di smaltimento: **tubi in PVC**  
recapito: **collettore o rete comunale**  
ispezionabilità: **sufficiente**  
condizioni: **buone**

conformità: **da verificare**

- Note: L'impianto appare visivamente a norma ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito
- riferito a: ufficio in oggetto

Gas

tipologia: **sottotraccia**  
 alimentazione: **metano**  
 rete di distribuzione: **tubi in rame**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **da verificare**

- Note: L'impianto appare visivamente a norma ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito
- riferito a: ufficio in oggetto

Idrico

tipologia: **sottotraccia**  
 alimentazione: **diretta da rete comunale**  
 rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **da verificare**

- Note: L'impianto appare visivamente a norma ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito
- riferito a: ufficio in oggetto

Telefonico

tipologia: **sottotraccia**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **da verificare**

- Note: L'impianto appare visivamente a norma ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito
- riferito a: ufficio in oggetto

Termico

tipologia: **autonomo**  
 alimentazione: **metano**  
 rete di distribuzione: **tubi in rame**  
 diffusori: **termosifoni in alluminio**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **da verificare**

- Note: Si prende atto che è stata fornita in visione al sottoscritto CTU la documentazione riguardante il progetto dell'impianto termico esistente ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto abbia potuto prendere visione e riferire nel merito
- riferito a: ufficio in oggetto

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	DA VERIFICARE
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Note	<p>L'epoca di realizzazione dell'impianto base è verosimilmente quella di realizzazione del fabbricato ultimato nel 1980, pertanto pre-esistente alle disposizioni della Legge 46/90 e s.m.i.</p> <p>L'adeguamento dello stesso a cura del proprietario è riferibile all'anno 2006 con ampliamento riferibile all'anno 2015 al fine di renderlo compatibile con le normative vigenti.</p> <p>Visivamente è ben funzionante e idoneo alla tipologia di immobile.</p> <p>Sembra un impianto a norma ma resta comunque da verificare poiché non si è potuta acquisire la dichiarazione di conformità dell'installatore che non è stata fornita alla visione del sottoscritto CTU.</p>
------	--

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo con caldaia tradizionale a gas metano e termosifoni a produzione di acqua calda sanitaria
Stato impianto	BUONO
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	anno 2006 / 2015
Impianto a norma	DA VERIFICARE
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	<p>L'epoca di realizzazione dell'impianto a cura del proprietario, come risulta dal libretto di impianto, e' riferibile all'anno 2006 con adeguamento/ ampliamento riferibile all'anno 2015.</p> <p>Visivamente è ben funzionante e idoneo alla tipologia di immobile.</p> <p>Sembra un impianto a norma ma resta comunque da verificare poiché non si è potuta acquisire la dichiarazione di conformità dell'installatore che non è stata fornita alla visione del sottoscritto CTU.</p>

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	<p>L'epoca di realizzazione dell'impianto avvenuto a cura del proprietario e' riferibile all'anno 2006 con adeguamento/ ampliamento riferibile all'anno 2015.</p> <p>Visivamente è ben funzionante e idoneo alla tipologia di immobile.</p> <p>Sembra un impianto a norma ma resta comunque da verificare poiché non si è potuta acquisire la dichiarazione di conformità dell'installatore che non è stata fornita alla visione del sottoscritto CTU.</p>

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Al fini della determinazione della consistenza, questa viene espressa in superficie commerciale ed il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Pertanto, la consistenza di riferimento è stata calcolata sommando la superficie dei VANI PRINCIPALI e degli ACCESSORI DIRETTI (3 VANI adibiti a UFFICIO, SALA D'ATTESA, DISIMPEGNO, W.C. e RIPOSTIGLIO) misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali considerate fino alla mezzera dei muri nei tratti confinanti con zone di uso comune o con altre unità immobiliari, alla superficie omogeneizzata delle PERTINENZE esclusive:

- DI ORNAMENTO (TERRAZZE comunicanti) misurata fino al contorno esterno ed omogeneizzata nella misura del 10%
  - ACCESSORIE (POSTI AUTO COPERTI comunicanti - tenendo altresì conto che parte del PORTICATO/TERRAZZA comunicante rappresenta essere a tutti gli effetti un parcheggio privato con la dislocazione di posti auto coperti) misurata fino al contorno esterno ed omogeneizzata nella misura del 50%
  - ACCESSORIE (CANTINA non comunicante) misurata al lordo delle murature esterne perimetrali considerate fino alla mezzera dei muri nei tratti confinanti con zone di uso comune o con altre unità immobiliari, omogeneizzata nella misura del 25%;
- ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente (arrotondata al mq.)
VANI PRINCIPALI e ACCESSORI DIRETTI (UFFICIO)	superficie reale lorda	mq. 108,00	1,00	mq. 108,00
PERTINENZE DI ORNAMENTO (TERRAZZE comunicanti)	superficie reale lorda	mq. 41,00	0,10	mq. 4,00
PERTINENZE ACCESSORIE (POSTI AUTO COPERTI comunicanti)	superficie reale lorda	mq. 118,00	0,50	mq. 59,00
PERTINENZE ACCESSORIE (CANTINA non comunicante)	superficie reale lorda	mq. 4,00	0,25	mq. 1,00
		<b>mq. 271,00</b>		<b>mq. 172,00</b>

**DESCRIZIONE:****Ufficio [U] di cui al punto B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO:**

Porzione di fabbricato ad uso ufficio (categoria A/10 - uffici e studi privati) rappresentato da vani principali e accessori diretti al piano terra, nonché pertinenze esclusive (accessori di servizio) al piano interrato di un complesso condominiale dotato di scala interna e n° 2 ascensori per l'accesso che comunque non servono l'unità in questione in quanto accessibile esclusivamente dal porticato esterno.

Spettano all'unità immobiliare in questione, tutti i diritti ed i doveri pro-quota millesimale riportati nel

relativo regolamento di condominio.

Il sottoscritto CTU ha accertato che per tale u.i.u. non si ha l'esatta corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria in atti perché, di fatto, tale u.i.u. è unita attraverso una scala interna con il corpo A soprastante (sub. 3) a formare 1 unica u.i.u. che quindi dovrà essere regolarmente censita nella sua interezza e consistenza con la necessaria variazione catastale.

Si è altresì accertata la giusta rispondenza edilizia ed urbanistica.

L'intero immobile è stato edificato nel periodo compreso tra il 1975 ed il 1980 ed è costituito da un fabbricato a torre regolato in condominio in cui sono presenti complessivamente n° 49 u.i.u. (31 abitazioni, 1 negozio, 2 uffici, 13 garage e 2 magazzini) dislocate tra i complessivi 15 piani (14 fuori terra ed 1 interrato) collegati con idonea scala interna e 2 ascensori. Inoltre il piano interrato è accessibile dall'esterno con l'idonea rampa carrabile.

Lo stesso è formato da struttura intelaiata portante in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tamponature in muratura/laterizio con rivestimento esterno a cortina di pietra da spacco, tramezzature interne in muratura di blocchi forati rivestite da intonaco liscio del tipo civile e sovrastante tinteggiatura, infissi esterni in alluminio con tapparelle avvolgibili in pvc.

Per quanto concerne la singola u.i.u. pignorata, altresì oggetto di lavori di adattamento nel 2017, le finiture interne risultano "buone" avendo al riguardo porte in legno tamburato e talune scorrevoli in vetro, pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, rivestimenti in piastrelle di ceramica (nei servizi igienici) ed idonee tinteggiature murali, ingresso e vetrine di grandi superfici con infissi di vetro e metallo, controsoffittature con faretti, con impianto autonomo di riscaldamento/condizionamento costituito da più generatori tra cui pompa di calore ad energia elettrica del tipo aria-aria ubicata sull'esterno che alimenta i corpi scaldanti/raffrescanti costituiti da bocchette ad aria calda/fredda sui vani al piano terra che nel complesso risultano ben illuminati ed areati nonché da split murali scaldanti/raffrescanti sui vani al piano interrato, l'impianto elettrico ed idrico-sanitario sono sottotraccia e visivamente ben funzionanti, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico.

Lo stato dei luoghi mostra tale porzione di fabbricato nella sua corretta destinazione d'uso di UFFICIO o STUDIO PRIVATO, costituito da 3 VANI adibiti a UFFICIO, DISIMPEGNO e 2 W.C. al piano terra per una superficie utile rilevata pari a mq. 86,90 oltre a pertinenze accessorie comunicanti costituite da DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO, SALA RIUNIONI, 2 W.C. al piano interrato per una superficie utile rilevata pari a mq. 91,40.

Ai fini della valutazione si è determinata la superficie lorda opportunamente ragguagliata e pari a mq. 158,00 (vedi calcolo consistenza).

Si allega documentazione fotografica attestante l'attuale stato dei luoghi.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 di ...(omissis esecutato)... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Terni (TR) - Via G. Di Vittorio n° 47

Ulteriori informazioni sul debitore: Per la società il legale rappresentante ed amministratore unico risulta essere il signor ...(omissis)... nato a Terni il - codice fiscale: ...(omissis)...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **212,00**

E' posto al piano: T e S1

L'edificio è stato costruito nel: periodo compreso tra il 1975 ed il 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 124, Particella 236, Subalterno 56;

Ha un'altezza utile interna di circa mt. 3,30 (al piano terra) - 2,70 (al piano interrato)

L'intero fabbricato è composto da n. 15 piani complessivi di cui fuori terra n. 14 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buonissime condizioni per quanto concerne la

singola unità immobiliare privata oggetto della presente esecuzione giacché oggetto di recentissimi interventi di opere interne e manutenzione straordinaria per localizzazione attività di impresa nel 2017 che ne configurano l'attuale stato dei luoghi e pertanto potendone continuare l'attuale destinazione d'uso senza ricorrere ad alcun intervento manutentivo e/o riparativo di sorta.

L'intero edificio condominiale che lo contiene si presenta in soddisfacenti condizioni di vetustà ed usura rapportate al periodo di edificazione che si approssima ormai ha 40 anni dalla sua ultimazione, si riscontrano solo delle parti ammalorate di calcestruzzo a faccia-vista del tutto fisiologiche per il trascorrere del tempo e l'aggressione degli agenti atmosferici ed inquinanti e per i quali sono comunque già stati deliberati dall'assemblea del condominio gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria per il suo completo risanamento.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - riferito a: intero edificio
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>misto in c.a./laterizio</b> condizioni: <b>buone</b> - riferito a: intero edificio
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - riferito a: intero edificio
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>buone</b> - riferito a: intero edificio
Scale	tipologia: <b>a rampa</b> materiale: <b>c.a. e acciaio</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>buone</b> - riferito a: ufficio in oggetto
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b> - riferito a: intero edificio
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - riferito a: intero edificio
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - riferito a: intero edificio

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	<p>tipologia: <b>ante a battente e fissi</b>                      materiale: <b>alluminio e vetro</b>                      protezione: <b>serrande avvolgibili</b>                      materiale protezione: <b>ferro</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      - riferito a: ufficio in oggetto</p>
Infissi interni	<p>tipologia: <b>anta a battente e talune scorrevoli</b>                      materiale: <b>legno tamburato e talune vetro</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      - riferito a: ufficio in oggetto</p>
Pareti esterne	<p>materiale: <b>muratura in blocchi di laterizio</b>                      rivestimento: <b>cortina di pietra</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      - riferito a: intero edificio</p>
Pareti interne	<p>materiale: <b>murature / cartongesso</b>                      rivestimento: <b>intonaco civile tinteggiato a tempera</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      - riferito a: ufficio in oggetto</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>piastrelle di gres porcellanato</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      - riferito a: ufficio in oggetto</p>
Plafoni	<p>materiale: <b>tinteggiati a tempera</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      - riferito a: ufficio in oggetto</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>vetrina con anta a battente</b>                      materiale: <b>alluminio e vetro</b>                      accessori: <b>con maniglione antipanico</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      - riferito a: ufficio in oggetto</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>bagno</b>                      materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      - riferito a: ufficio in oggetto</p>
Scale	<p>posizione: <b>interna</b>                      rivestimento: <b>gres porcellanato e acciaio e vetro</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      - riferito a: ufficio in oggetto</p>
<b>Impianti:</b> Citofonico	<p>tipologia: <b>audio</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      conformità: <b>da verificare</b>                      - Note: L'impianto appare visivamente ben funzionante ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito                      - riferito a: ufficio in oggetto</p>

Condizionamento	<p>tipologia: <b>autonomo</b>                      alimentazione: <b>elettrico</b>                      rete di distribuzione: <b>canali coibentati e tubi in rame</b>                      diffusori: <b>bocchette ad aria fredda e split</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      conformità: <b>da verificare</b></p> <p>- Note: Si prende atto che è stata fornita in visione al sottoscritto CTU la documentazione riguardante il progetto dell'impianto redatto e la dichiarazione di conformità alla regola d'arte del nuovo split installato nell'intervento del 2017. Per tutto il resto dell'impianto pre-esistente appare visivamente ben funzionante ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito</p> <p>- riferito a: ufficio in oggetto</p>
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>                      tensione: <b>230/400 V</b>                      condizioni: <b>ottime</b>                      conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p> <p>- Note: Si prende atto che è stata fornita in visione al sottoscritto CTU la documentazione riguardante il progetto dell'impianto redatto e relativa dichiarazione di conformità alla regola d'arte</p> <p>- riferito a: ufficio in oggetto</p>
Fognatura	<p>tipologia: <b>separata</b>                      rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b>                      recapito: <b>collettore o rete comunale</b>                      ispezionabilità: <b>sufficiente</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      conformità: <b>da verificare</b></p> <p>- Note: L'impianto appare visivamente ben funzionante ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito</p> <p>- riferito a: ufficio in oggetto</p>
Gas	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>                      alimentazione: <b>metano</b>                      rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      conformità: <b>da verificare</b></p> <p>- Note: L'impianto appare visivamente ben funzionante ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito</p> <p>- riferito a: ufficio in oggetto</p>
Idrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>                      alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>                      rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b>                      condizioni: <b>ottime</b>                      conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p> <p>- Note: Si prende atto che è stata fornita in visione al sottoscritto CTU la relativa dichiarazione di conformità alla regola d'arte</p> <p>- riferito a: ufficio in oggetto</p>

Telefonico

tipologia: **sottotraccia**condizioni: **buone**conformità: **da verificare**

- Note: L'impianto appare visivamente ben funzionante ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito
- riferito a: ufficio in oggetto

Termico

tipologia: **autonomo**alimentazione: **pompe di calore ad energia elettrica**rete di distribuzione: **canali coibentati e tubi in rame**diffusori: **bocchette ad aria calda e split**condizioni: **buone**conformità: **da verificare**

- Note: Si prende atto che è stata fornita in visione al sottoscritto CTU la documentazione riguardante il progetto dell'impianto redatto e la dichiarazione di conformità alla regola d'arte del nuovo split installato nell'intervento del 2017. Per tutto il resto dell'impianto pre-esistente appare visivamente ben funzionante ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito
- riferito a: ufficio in oggetto

Si allega copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	L'epoca di realizzazione dell'impianto avvenuto a cura del proprietario e' riferibile all'anno 2006. L'adeguamento e ampliamento dell'impianto a cura del conduttore è riferibile all'anno 2017 nel corso dei lavori di opere interne per la localizzazione attività di impresa della I Si prende atto del progetto dell'impianto redatto e della relativa dichiarazione di conformità dell'installatore.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo con pompe di calore aria-aria ad energia elettrica e produzione di acqua calda sanitaria con boiler elettrico
Stato impianto	BUONO
Potenza nominale	31,5 kW (pompe di calore) - 1,2 kW (boiler)
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anno 2006 / 2017 con posa di nuovo split da 18.000 BTU

Impianto a norma	DA VERIFICARE
Esiste la dichiarazione di conformità	NO - SI (solo per la posa dello split dell'anno 2017)
Note	<p>L'epoca di realizzazione dell'impianto avvenuto a cura del proprietario e' riferibile all'anno 2006. Visivamente è ben funzionante e idoneo alla tipologia di immobile.</p> <p>Sembra un impianto a norma ma resta comunque da verificare poiché non si è potuta acquisire la dichiarazione di conformità dell'installatore che non è stata fornita alla visione del sottoscritto CTU.</p> <p>L'adeguamento e ampliamento dello stesso a cura del conduttore è riferibile all'anno 2017 nel corso dei lavori di opere interne per la localizzazione attività di impresa della . con l'aggiunta di un nuovo split murale al piano interrato.</p> <p>Si prende atto del progetto dell'impianto redatto e della relativa dichiarazione di conformità dell'installatore.</p>

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO - SI (solo per la posa dello split dell'anno 2017)
Note	<p>L'epoca di realizzazione dell'impianto avvenuto a cura del proprietario e' riferibile all'anno 2006. Visivamente è ben funzionante e idoneo alla tipologia di immobile.</p> <p>Sembra un impianto a norma ma resta comunque da verificare poiché non si è potuta acquisire la dichiarazione di conformità dell'installatore che non è stata fornita alla visione del sottoscritto CTU.</p> <p>L'adeguamento e ampliamento dello stesso a cura del conduttore è riferibile all'anno 2017 nel corso dei lavori di opere interne per la localizzazione attività di impresa della con l'aggiunta di un nuovo split murale al piano interrato.</p> <p>Si prende atto del progetto dell'impianto redatto e della relativa dichiarazione di conformità dell'installatore.</p>

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini della determinazione della consistenza, questa viene espressa in superficie commerciale ed il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138 che assume il metro quadrato di superficie

catastale quale unità di misura degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Pertanto, la consistenza di riferimento è stata calcolata sommando la superficie dei VANI PRINCIPALI e degli ACCESSORI DIRETTI (3 VANI adibiti a UFFICIO, DISIMPEGNO, 2 W.C.) misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali considerate fino alla mezzeria dei muri nei tratti confinanti con zone di uso comune o con altre unità immobiliari, alla superficie omogeneizzata delle PERTINENZE esclusive

- ACCESSORIE (DOTAZIONI INTERNE: DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO, SALA RIUNIONI, 2 W.C., comunicanti) misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali considerate fino alla mezzeria dei muri nei tratti confinanti con zone di uso comune o con altre unità immobiliari, omogeneizzata nella misura del 50%; ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente (arrotondata al mq.)
VANI PRINCIPALI e ACCESSORI DIRETTI (UFFICIO)	superficie reale lorda	mq. 103,00	1,00	mq. 103,00
PERTINENZE ACCESSORIE (DOTAZIONI INTERNE comunicanti)	superficie reale lorda	mq. 109,00	0,50	mq. 55,00
		<b>mq. 212,00</b>		<b>mq. 158,00</b>

## 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 e sulla base dell'orientamento di mercato che vede una domanda stazionaria a fronte di una offerta in costante aumento.

Tale procedimento è stato così condotto:

- Stima sintetica per comparazione con immobili simili;
- Accertamento riguardo il mercato delle vendite immobiliari per immobili ad uso uffici e studi privati;
- 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, dotazioni, 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 per la cui determinazione vedere lo specifico calcolo della consistenza;

- Fatte le debite proporzioni e considerazioni;

Il sottoscritto CTU è in grado di affermare che il più probabile prezzo corrente di mercato ammonta ad € 1.200,00 al mq. di superficie commerciale relativamente al corpo A e ad € 1.300,00 al mq. di superficie commerciale relativamente al corpo B.

## 8.2 Fonti di informazione:

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

## 8.3 Valutazione corpi:

### A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO. Ufficio [U]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
VANI PRINCIPALI e ACCESSORI DIRETTI (UFFICIO)	mq. 108,00	€ 1.200,00	€ 129.600,00
PERTINENZE DI ORNAMENTO (TERRAZZE comunicanti)	mq. 4,00	€ 1.200,00	€ 4.800,00
PERTINENZE ACCESSORIE (POSTI AUTO COPERTI comunicanti)	mq. 59,00	€ 1.200,00	€ 70.800,00
PERTINENZE ACCESSORIE (CANTINA non comunicante)	mq. 1,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 206.400,00
Valore corpo			€ 206.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 206.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 206.400,00

### B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO. Ufficio [U]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
VANI PRINCIPALI e ACCESSORI DIRETTI (UFFICIO)	mq. 103,00	€ 1.300,00	€ 133.900,00
PERTINENZE ACCESSORIE (DOTAZIONI INTERNE comunicanti)	mq. 55,00	€ 1.300,00	€ 71.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 205.400,00
Valore corpo	€ 205.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 205.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 205.400,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO	Ufficio (U)	mq. 172,00	€ 206.400,00	€ 206.400,00
B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO	Ufficio (U)	mq. 158,00	€ 205.400,00	€ 205.400,00

**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 disposizioni del G.E. (min. 15%)	€ 61.770,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento alla cifra tonda (centinaia di euro)	€ 30,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 345.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 345.500,00</b>

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Soggetta ad I.V.A.

Data generazione:  
27-03-2018

L'Esperto alla stima  
Geom. Roberto Mariotti

**Allegati:**

- Verbale di accesso
- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Contratti di comodato e locazione
- Titoli abilitativi edilizi
- Planimetrie dello stato dei luoghi
- Dichiarazione del proprietario sull'abuso eseguito
- Stralcio P.R.G. e N.T.A.
- Dichiarazione di conformità impianti
- APE

---

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

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

contro: **...(omissis executato)...**

N° Gen. Rep. **216/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Monica Piersantini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**(parte 1 di 5)**

**Lotto 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118**

Lotto 002 - Ufficio in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47

Lotto 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

Lotto 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

Lotto 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

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

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Romagna n° 118 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Categoria:** Ufficio [U]

**Dati Catastali:**

...(omissis esecutato)... con sede in TERNI - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1/1 Foglio 111, Particella 441, Subalterno 92

Indirizzo: VIA ROMAGNA n. 118, piano 1, comune TERNI, categoria A/10, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie totale: 174 mq., rendita € 3.458,97

**Bene:** Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002 - Ufficio in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Categoria:** Ufficio [U]

**Dati Catastali:**

...(omissis esecutato)... con sede in TERNI - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1/1 Foglio 124, Particella 236, Subalterno 3

Indirizzo: VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 47, piano S1-1, comune TERNI, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie totale: 94 mq., rendita € 937,37

**Corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Categoria:** Ufficio [U]

**Dati Catastali:**

...(omissis esecutato)... con sede in TERNI - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1/1 Foglio 124, Particella 236, Subalterno 56

Indirizzo: VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 45, piano S1-T, comune TERNI, categoria A/10, classe 2, consistenza 8 vani, superficie totale: 208 mq., rendita € 2.912,82

**Bene:** Via Tre Colonne n° 28/A - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso NEGOZIO

**Categoria:** Negozio [N]

**Dati Catastali:**

...(omissis esecutato)... con sede in TERNI - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1/1 Foglio 115, Particella 513, Subalterno 7

Indirizzo: VIA TRE COLONNE n. 28/A, piano T- S1, comune TERNI, categoria C/1, classe 10, consistenza 91 mq., superficie totale: 121 mq., rendita € 4.930,05

**Bene:** Zona Fiori n° 111/F - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

**Corpo:** A - area di terreno in LOTTO EDIFICABILE

**Categoria:** Terreno residenziale [T]

**Dati Catastali:**

...(omissis esecutato)... con sede in TERNI - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1/1  
Foglio 85, Particella 955  
Indirizzo: ZONA FIORI n. 111/F, piano T, comune TERNI,  
categoria: area urbana, consistenza 972 mq.

**Bene:** Strada di Maratta Alta s.n.c. - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

**Corpo:** A - area di terreno in COMPARTO INDUSTRIALE

**Categoria:** Terreno industriale [T]

**Dati Catastali:**

...(omissis esecutato)... con sede in TERNI - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1/1  
Foglio 84, particella 1716 - sezione censuaria TERNI  
qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.22.00, reddito  
dominicale: € 7,39, reddito agrario: € 11,93,  
Foglio 84, particella 1717 - sezione censuaria TERNI  
qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.47.70, reddito  
dominicale: € 16,01, reddito agrario: € 25,87,  
Foglio 84, particella 1719 - sezione censuaria TERNI  
qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.23.10, reddito  
dominicale: € 7,75, reddito agrario: € 12,53,  
Foglio 84, particella 1725 - sezione censuaria TERNI  
qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.23.90, reddito  
dominicale: € 8,02, reddito agrario: € 12,96,  
Foglio 84, particella 1726 - sezione censuaria TERNI  
qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.30.90, reddito  
dominicale: € 10,37, reddito agrario: € 16,76,  
Foglio 84, particella 1728 - sezione censuaria TERNI  
qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.17.90, reddito  
dominicale: € 6,01, reddito agrario: € 9,71,  
Foglio 84, particella 1732 - sezione censuaria TERNI  
qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.00.70, reddito  
dominicale: € 0,23, reddito agrario: € 0,38,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Romagna n° 118 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Possesso:** Occupato da

Con contratto di locazione stipulato in data 10/12/2010 per l'importo di euro 12.000,00 con  
cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.  
Registrato a TERNI il 13/12/2010 al n. 6996 - serie 3

Tipologia contratto: locazione commerciale 6+6, scadenza 31/01/2023

Con contratto di locazione stipulato in data 24/01/2011 per l'importo di euro 8.400,00 con  
cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.  
Registrato a TERNI il 26/01/2011 al n. 450 - serie 3

Tipologia contratto: locazione commerciale 6+6, scadenza 30/03/2023

**Bene:** Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002 - Ufficio in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Possesso:** Occupato da

Con comodato d'uso stipulato in data 31/05/2016, non registrato

Tipologia contratto: comodato precario senza determinazione di durata

Scadenza 31/12/2017 - Data di rilascio: 31/12/2017

**Corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Possesso:** Occupato da

Con contratto di locazione stipulato in data 22/06/2016 per l'importo di euro 10.800,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a TERNI il 11/07/2016 al n.3709 - serie 3T

Tipologia contratto: locazione immobile strumentale di durata annuale automaticamente rinnovabile di anno in anno, scadenza 21/06/2018

**Bene:** Via Tre Colonne n° 28/A - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso NEGOZIO

**Possesso:** Occupato da

Con contratto di locazione stipulato in data 11/09/2009 per l'importo di euro 14.400,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il canone di locazione pari ad € 1.200,00 mensile risulta essere decisamente basso in quanto non congruo alla consistenza e tipologia d'immobile. Visti e considerati i valori delle locazioni liberamente contratti ed accettati recentemente per immobili che si possono ritenere simili a quello in oggetto un "giusto prezzo" dovrebbe oscillare tra € 2.200,00/2.400,00 mensili.

Registrato a TERNI il 28/09/2009 al n. 446 - serie 3T

Tipologia contratto: locazione commerciale 6+6, scadenza 30/09/2021

**Bene:** Zona Fiori n° 111/F - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

**Corpo:** A - area di terreno in LOTTO EDIFICABILE

**Possesso:** Libero

**Bene:** Strada di Maratta Alta s.n.c. - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

**Corpo:** A - area di terreno in COMPARTO INDUSTRIALE

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Romagna n° 118 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

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

**Bene:** Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002 - Ufficio in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

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

**Corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

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

**Bene:** Via Tre Colonne n° 28/A - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso NEGOZIO

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

**Bene:** Zona Fiori n° 111/F - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

**Corpo:** A - area di terreno in LOTTO EDIFICABILE

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

**Bene:** Strada di Maratta Alta s.n.c. - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

**Corpo:** A - area di terreno in COMPARTO INDUSTRIALE

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Romagna n° 118 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,  
UNICREDIT S.P.A. (successivamente intervenuto)

**Bene:** Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002 - Ufficio in Via G. Di Vittorio n° 45-47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,  
UNICREDIT S.P.A. (successivamente intervenuto)

**Corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,  
UNICREDIT S.P.A. (successivamente intervenuto)

**Bene:** Via Tre Colonne n° 28/A - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso NEGOZIO

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,  
UNICREDIT S.P.A. (successivamente intervenuto)

**Bene:** Zona Fiori n° 111/F - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

**Corpo:** A - area di terreno in LOTTO EDIFICABILE

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,  
UNICREDIT S.P.A. (successivamente intervenuto)

**Bene:** Strada di Maratta Alta s.n.c. - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

**Corpo:** A - area di terreno in COMPARTO INDUSTRIALE

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,  
UNICREDIT S.P.A. (successivamente intervenuto)

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Romagna n° 118 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Comproprietari:** Nessuno

**Beni:** Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002 - Ufficio in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Comproprietari:** Nessuno

**Beni:** Via Tre Colonne n° 28/A - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso NEGOZIO

**Comproprietari:** Nessuno

**Beni:** Zona Fiori n° 111/F - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

**Corpo:** A - area di terreno in LOTTO EDIFICABILE

**Comproprietari:** Nessuno

**Beni:** Strada di Maratta Alta s.n.c. - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

**Corpo:** A - area di terreno in COMPARTO INDUSTRIALE

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Romagna n° 118 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002 - Ufficio in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO  
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO  
**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Tre Colonne n° 28/A - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso NEGOZIO  
**Misure Penali:** NO

**Beni:** Zona Fiori n° 111/F - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

**Corpo:** A - area di terreno in LOTTO EDIFICABILE  
**Misure Penali:** NO

**Beni:** Strada di Maratta Alta s.n.c. - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

**Corpo:** A - area di terreno in COMPARTO INDUSTRIALE  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Romagna n° 118 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002 - Ufficio in Via G. Di Vittorio n° 45-47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via Tre Colonne n° 28/A - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso NEGOZIO  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Zona Fiori n° 111/F - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

**Corpo:** A - area di terreno in LOTTO EDIFICABILE  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Strada di Maratta Alta s.n.c. - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

**Corpo:** A - area di terreno in COMPARTO INDUSTRIALE  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Romagna n° 118 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 178.200,00

**Bene:** Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002 - Ufficio in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 345.500,00

**Bene:** Via Tre Colonne n° 28/A - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 263.200,00

**Bene:** Zona Fiori n° 111/F - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

**Prezzo da libero:** € 265.200,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene:** Strada di Maratta Alta s.n.c. - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

**Prezzo da libero:** € 485.800,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Comune di Terni (Terni)**

**CAP: 05100**

**Via Romagna n° 118**

**Lotto: 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118**

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 UFFICIO.**

**Ufficio [U] sito in Via Romagna n° 118**

Note: Immobile con destinazione d'uso ufficio utilizzato come studio medico censito nella giusta categoria catastale A/10 (uffici e studi privati)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ...(omissis esecutato)... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Terni (TR) - Via G. Di Vittorio n° 47

Ulteriori informazioni sul debitore: Per la società il legale rappresentante ed amministratore unico risulta essere il signor ...(omissis)... nato a Terni i - codice fiscale: ...(omissis)...

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

- ...(omissis esecutato)... con sede in TERNI - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1/1

**Foglio 111, Particella 441, Subalterno 92**

Indirizzo: VIA ROMAGNA n. 118, piano: 1, comune: TERNI, categoria: A/10, classe: 2, consistenza: 9,5 vani, superficie totale: 174 mq., rendita € 3.458,97

**Derivante da:**

- FUSIONE del 19/07/2011 in atti dal 19/07/2011 (n. 10083.1/2011), FUSIONE
- VARIAZIONE del 10/05/2012 in atti dal 10/05/2012 (n. 3660.1/2012), VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
- VARIAZIONE del 09/11/2015, INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

**Confini:** spazi comuni (vano scala, disimpegni e ascensori), altre u.i.u. (sub. 3 - sub. 95), affaccio su Via Romagna e spazi pubblici, salvo altri.

**Note:** u.i.u. derivata per fusione dei seguenti immobili soppressi:

- Foglio 111, Particella 441, Subalterno 4
- Foglio 111, Particella 441, Subalterno 5

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

Si allega visure e planimetrie delle risultanze catastali.

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

Trattasi di porzioni di un fabbricato residenziale, direzionale e commerciale regolato in condominio,

edificato nel periodo compreso tra il 2006 ed il 2008 a seguito del permesso di costruire n° 387 adottato in data 29/09/2005 e successive varianti approvate con determinazione dirigenziale n° 7 adottata in data 03/01/2007 e con determinazione dirigenziale n° 244 adottata in data 09/06/2008, dichiarato agibile ed idoneo all'uso con agibilità prot. n° 13388 del 22/01/2009; titoli rilasciati dal competente Comune di Terni.

E' sito in zona residenziale semicentrale dell'abitato cittadino di Terni, nel quartiere denominato Borgo Bovio sorto a ridosso dell'acciaieria AST (importante polo siderurgico), nella fascia intermedia limitrofa al centro e ben servita da qualsiasi servizio utile al cittadino e/o alla collettività in genere.

Per la precisione la vigente toponomastica lo identifica in "Via Romagna n° 118".

Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto CTU in fase di sopralluogo mostra il fabbricato regolarmente riportato sulla mappa catastale (Foglio 111, Particella 441).

Il lotto è costituito dal:

- corpo A - u.i.u. ad uso ufficio ubicata al piano 1°, censita al catasto dei fabbricati del comune di Terni al Foglio 111, Particella 441 Sub. 92 (ex Sub. 4 e Sub. 5 poi fusi insieme a generare l'attuale identificativo).

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/commerciale/direzionale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** Non costituisce sicuramente un pregio la vicinanza con l'acciaieria AST.

**Servizi offerti dalla zona:** L'abitato cittadino di Terni è dotato di qualsiasi servizio a disposizione del cittadino e della collettività in genere. In particolare nella zona ed immediate vicinanze si riscontrano: Asili nido (ottimo), Scuole materne (ottimo), Scuole elementari (ottimo), Scuole medie (ottimo), Scuole superiori (buono), Negozi (buono), Supermercati (buono), Centri commerciali (buono), Banche (buono), Uffici postali (ottimo), Uffici pubblici (buono), Impianti sportivi (buono), Spazi verdi (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/commerciali/direzionali

**Importanti centri limitrofi:** I capoluoghi di provincia confinanti: Perugia (a 83 Km.), Rieti (a 36 km.), Viterbo (a 58 km.). Inoltre si segnalano Narni, San Gemini, Orvieto e Spoleto, tipici esempi di borghi medievali che si trovano a breve distanza e facilmente raggiungibili.

**Attrazioni paesaggistiche:** Limitrofo all'abitato cittadino di Terni si segnala: Cascata delle Marmore, Parco fluviale del Nera, Parco fluviale del Tevere, Campagne e Vallate Umbre.

**Attrazioni storiche:** Limitrofo all'abitato cittadino di Terni si segnala: Parco archeologico di Carsulae, Rocca Albornoiana di Narni, Narni sotterranea.

**Principali collegamenti pubblici:** Strade urbane (in loco), Autobus urbano (in loco), Ferrovia Roma-Ancona (stazione di Terni a 2 km.), Raccordo autostradale Terni-Orte (svincolo Terni Est a 2 km.)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

Con contratto di locazione stipulato in data 10/12/2010 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza mensile (rate anticipate di € 1.000,00 - canone attuale)

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a TERNI il 13/12/2010 al n. 6996 - serie 3

Tipologia contratto: locazione commerciale 6+6, scadenza: 31/01/2023 (si riferisce all'ex Sub. 4) e

Con contratto di locazione stipulato in data 24/01/2011 per l'importo di euro 8.400,00 con cadenza mensile (rate anticipate di € 700,00 - canone attuale)

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a TERNI il 26/01/2011 al n. 450 - serie 3

Tipologia contratto: locazione commerciale 6+6, scadenza: 30/03/2023 (si riferisce all'ex Sub. 5)

**I contratti sono stati stipulati in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note:

Contratti soggetti ad I.V.A.

La somma dei due contratti totalizza un canone mensile pari ad € 1.700,00 oltre I.V.A., mentre le parti nel verbale di accesso hanno dichiarato essere pari ad € 1.500,00 oltre I.V.A.

Si allega copia dei contratti di locazione.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva;

a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro ...(omissis esecutato)...;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Importo ipoteca: € 8.000.000,00; Importo capitale: € 4.000.000,00;

A rogito di notaio CLERICO' FILIPPO in data 29/06/2006 ai nn. repertorio 3062 / raccolta 1763;

Registrato a TERNI in data 10/07/2006 al n. 1881 serie 1T;

Iscritto/trascritto a TERNI in data 06/07/2006 ai nn. 8921 R.G. / 1957 R.P.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento;

a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro ...(omissis esecutato)...;

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TERNI in data 28/09/2016 al n. repertorio 3007/2016;

iscritto/trascritto a TERNI in data 30/09/2016 ai nn. 9192 R.G. / 6530 R.P.;

Altro creditore iscritto: UNICREDIT S.P.A. e per essa "doBank S.p.A.", successivamente interveniva nella presente esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare alla distribuzione del prezzo che si ricaverà dalla vendita del compendio pignorato.

###### 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** = 1.152,00 € (rate mensili di € 96,00) salvo conguagli consuntivi.

- **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia** = 8.515,00 € al 31/12/2017, salvo conguagli consuntivi.

A tal proposito l'attuale amministratore dichiara che per il periodo 01/08/2015 - 31/07/2016 e 01/08/2016 - 31/07/2017 non sono stati redatti dalla precedente amministrazione i bilanci consuntivi, motivo per il quale è stata revocata dall'incarico ed intrapresa azione legale da parte del condominio, pertanto tali importi sono soggetti a tutti i conguagli del caso non appena si potranno aggiornare tutti i relativi conteggi.

**Millesimi di proprietà:** 45,006 millesimi di proprietà generale

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

- **Indice di prestazione energetica:** classe F 353.050 kWh/mq anno

- **Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di prestazione energetica (APE) all'uopo redatto dal sottoscritto CTU.

Si allega copia APE.

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

**Avvertenze ulteriori:** ----

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ | nato a TERNI il : \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 proprietario/i  
ante ventennio al 30/11/2005.

In forza di giusti titoli anteriori al ventennio.

Note: Si fa riferimento agli ex mappali 222 e 224 sub. 2 del Foglio 111

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ nata a TERNI il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 proprietario/i  
ante ventennio al 30/11/2005.

In forza di giusti titoli anteriori al ventennio.

Note: Si fa riferimento agli ex mappali 224 sub. 1, 224 sub. 3, 221, 225 e 226 del Foglio 111

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ nato a TERNI il : \_\_\_\_\_ per la quota di 2/4; \_\_\_\_\_ nato a  
TERNI il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/4; \_\_\_\_\_ nata a TERNI il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/4;  
proprietario/i ante ventennio al 30/11/2005.

In forza di giusti titoli anteriori al ventennio.

Note: Si fa riferimento agli ex mappali 227 sub. 1 e 227 sub. 2 del Foglio 111

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ nato a TERNI il : \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2; \_\_\_\_\_ nata  
a TERNI il : \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2; gravati da usufrutto per la quota di 1/3 a favore di SIGIANI  
\_\_\_\_\_ nata in FRANCIA il \_\_\_\_\_ (non risulta la riunione d'usufrutto) proprietario/i ante ventennio  
al 30/11/2005.

In forza di giusti titoli anteriori al ventennio.

Note: Si fa riferimento agli ex mappali 228 sub. 9, 228 sub. 13 e 228 sub. 14 del Foglio 111

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ nato a TERNI il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 proprietario/i ante  
ventennio al 30/11/2005.

In forza di giusti titoli anteriori al ventennio.

Note: Si fa riferimento agli ex mappali 228 sub. 10, 228 sub. 11 e 228 sub. 12 del Foglio 111

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis executato)... con sede in TERNI per la quota di 1/1 di piena proprietà dal **30/11/2005** ad **oggi (attuale/i proprietario/i)**.

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio CLERICO' FILIPPO in data 30/11/2005, ai nn. repertorio 1719 / raccolta 964;

registrato a TERNI in data 06/12/2005 al n. 4466 serie 1T;

trascritto a TERNI in data 07/12/2005 ai nn. 15128 R.G. / 8812 R.P.

Note: Si fa riferimento agli ex mappali 222 e 224 sub. 2 del Foglio 111, acquistati da

(            Il, su cui è stato edificato il fabbricato (poi costituito con il F. 111, Particella 441) di cui è parte la porzione immobiliare oggetto della presente esecuzione (originariamente ex mappali 441 sub. 4 e 441 sub. 5 da cui a seguito di fusione si è generata l'u.i.u. (costituita con il F. 111, Particella 441 Subalterno 92) di che trattasi)

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis executato)... con sede in TERNI per la quota di 1/1 di piena proprietà dal **30/11/2005** ad **oggi (attuale/i proprietario/i)**.

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio CLERICO' FILIPPO in data 30/11/2005, ai nn. repertorio 1719 / raccolta 964;

registrato a TERNI in data 06/12/2005 al n. 4466 serie 1T;

trascritto a TERNI in data 07/12/2005 ai nn. 15130 R.G. / 8814 R.P.

Note: Si fa riferimento agli ex mappali 224 sub. 1, 224 sub. 3, 221, 225 e 226 del Foglio 111, acquistati da

                  su cui è stato edificato il fabbricato (poi costituito con il F. 111, Particella 441) di cui è parte la porzione immobiliare oggetto della presente esecuzione (originariamente ex mappali 441 sub. 4 e 441 sub. 5 da cui a seguito di fusione si è generata l'u.i.u. (costituita con il F. 111, Particella 441 Subalterno 92) di che trattasi)

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis executato)... con sede in TERNI per la quota di 1/1 di piena proprietà dal **30/11/2005** ad **oggi (attuale/i proprietario/i)**.

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio CLERICO' FILIPPO in data 30/11/2005, ai nn. repertorio 1719 / raccolta 964;

registrato a TERNI in data 06/12/2005 al n. 4466 serie 1T;

trascritto a TERNI in data 07/12/2005 ai nn. 15131 R.G. / 8815 R.P.

Note: Si fa riferimento agli ex mappali 227 sub. 1 e 227 sub. 2 del Foglio 111, acquistati da

                  , su cui è stato edificato il fabbricato (poi costituito con il F. 111, Particella 441) di cui è parte la porzione immobiliare oggetto della presente esecuzione (originariamente ex mappali 441 sub. 4 e 441 sub. 5 da cui a seguito di fusione si è generata l'u.i.u. (costituita con il F. 111, Particella 441 Subalterno 92) di che trattasi)

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis executato)... con sede a TERNI per la quota di 1/1 di piena proprietà dal **30/11/2005** ad **oggi (attuale/i proprietario/i)**.

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio CLERICO' FILIPPO in data 30/11/2005, ai nn. repertorio 1719 / raccolta 964;

registrato a TERNI in data 06/12/2005 al n. 4466 serie 1T;

trascritto a TERNI in data 07/12/2005 ai nn. 15132 R.G. / 8816 R.P.

Note: Si fa riferimento agli ex mappali 228 sub. 9, 228 sub. 13 e 228 sub. 14 del Foglio 111, acquistati da

                  su cui è stato edificato il fabbricato (poi costituito con il F. 111, Particella 441) di cui è parte la porzione immobiliare oggetto della presente esecuzione (originariamente ex mappali 441 sub. 4 e 441 sub. 5 da cui a seguito di fusione si è generata l'u.i.u. (costituita con il F. 111, Particella 441 Subalterno 92) di che trattasi)

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis executato)... con sede in TERNI per la quota di 1/1 di piena proprietà dal **30/11/2005** ad **oggi (attuale/i proprietario/i)**.

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio CLERICO' FILIPPO in data 30/11/2005, ai nn. repertorio 1719 / raccolta 964;

registrato a TERNI in data 06/12/2005 al n. 4466 serie 1T;

trascritto a TERNI in data 07/12/2005 ai nn. 15133 R.G. / 8817 R.P.

Note: Si fa riferimento agli ex mappali 228 sub. 10, 228 sub. 11 e 228 sub. 12 del Foglio 111, acquistati da ' , su cui è stato edificato il fabbricato (poi costituito con il F. 111, Particella 441) di cui è parte la porzione immobiliare oggetto della presente esecuzione (originariamente ex mappali 441 sub. 4 e 441 sub. 5 da cui a seguito di fusione si è generata l'u.i.u. (costituita con il F. 111, Particella 441 Subalterno 92) di che trattasi)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n° 387 adottato in data 29/09/2005 e successive varianti

Intestazione: ...(omissis esecutato)...

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE, DIREZIONALE E COMMERCIALE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/12/2005 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 22/01/2009 al n. di prot. 13388

Numero pratica: VARIANTE n° 7 adottata in data 03/01/2007

Intestazione: ...(omissis esecutato)...

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 19/02/2007 al n. di prot. 23288

Numero pratica: VARIANTE n° 244 adottata in data 09/06/2008

Intestazione: ...(omissis esecutato)...

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 07/07/2008 al n. di prot. 124520

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE UNICA n° 2897/11/S del 25/05/2011

Intestazione: I

Tipo pratica: Procedimento Unico SUAP

Note tipo pratica: del procedimento unico fa parte la denuncia di inizio attività (D.I.A.) riferita alla ristrutturazione edilizia dell'immobile da destinare a struttura sanitaria

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA SANITARIA

Oggetto: adattamento

Rilascio in data 25/05/2011 al n. di prot. 75924

Abitabilità/agibilità in data 09/08/2011 al n. di prot. 117321

Si allega copia dei titoli abilitativi edilizi rilasciati.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Ufficio [U]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Ufficio [U]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n° 307 del 15/12/2008

Zona omogenea:	Comparti e studi unitari; Zona G2(3): zone G per attrezzature di interesse comune con quota residenziale (nella parte del sedime del fabbricato); Zona GV: zone G per spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (nella parte del cortile di pertinenza)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20 - Comparti e studi unitari Art. 125 - Zone G per attrezzature di interesse comune con quota residenziale (G2B e G2{n.}) - Nucleo G2(3) a progettazione unitaria a destinazione mista servizi e residenze Art. 127 - Zone G per spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Nucleo di completamento a progettazione unitaria con intervento di ricomposizione e qualificazione dell'assetto urbanistico finalizzato alla realizzazione di residenze ed all'inserimento di servizi, già attuato e completamento edificato.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Si allega stralcio del P.R.G. e delle N.T.A.

**Note sulla conformità: ---**

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

#### DESCRIZIONE:

##### **Ufficio [U] di cui al punto A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO**

Porzione di fabbricato ad uso ufficio (categoria A/10 - uffici e studi privati) rappresentato da vani principali, accessori diretti e pertinenze esclusive (accessori di ornamento) al piano 1° di un complesso condominiale dotato di scala interna e n° 2 ascensori per l'accesso.

Spettano all'unità immobiliare in questione, tutti i diritti ed i doveri pro-quota millesimale riportati nel relativo regolamento di condominio.

Il sottoscritto CTU ha accertato che per tale u.i.u. si ha l'esatta corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria in atti.

Si è altresì accertata anche la giusta rispondenza edilizia ed urbanistica.

L'intero immobile è stato edificato nel periodo compreso tra il 2006 ed il 2008 pertanto definibile di recente costruzione, ed è costituito da un fabbricato a torre regolato in condominio in cui sono presenti complessivamente n° 79 u.i.u. (5 uffici, 33 abitazioni, 2 negozi e 39 garage/posto auto) dislocate tra i complessivi 11 piani (9 fuori terra e 2 interrati) collegati con idonea scala interna e 2 ascensori. Inoltre entrambi i piani interrati sono accessibili dall'esterno con idonea rampa carrabile.

Lo stesso è formato da struttura intelaiata portante in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tamponature in muratura/laterizio con rivestimento esterno a cortina di mattoni, tramezzature interne in muratura di blocchi forati rivestite da intonaco liscio del tipo civile e sovrastante tinteggiatura, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane in legno.

Per quanto concerne la singola u.i.u. pignorata, altresì oggetto di lavori di adattamento nel 2011, le finiture interne risultano "buone" avendo al riguardo porte in legno tamburato, pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti in piastrelle di ceramica (nei servizi igienici) ed idonee tinteggiature murali, con impianto autonomo di riscaldamento costituito da caldaie a gas metano del tipo tradizionale ubicate sul terrazzo esterno che alimentano l'acqua calda sanitaria ed i corpi scaldanti costituiti da termosifoni in alluminio su tutti i vani dell'immobile che nel complesso risultano ben illuminati ed areati, l'impianto elettrico ed idrico-sanitario sono sottotraccia e visivamente ben funzionanti, l'impianto di condizionamento è autonomo e costituito da split murali nei vari locali.

Lo stato dei luoghi mostra tale porzione di fabbricato nella sua corretta destinazione d'uso di UFFICIO o STUDIO PRIVATO, costituito da 2 VANI adibiti a STUDIO DENTISTICO, 2 VANI adibiti a STUDIO MEDICO, RECEPTION, SALE DI ATTESA, SALA STERILIZZAZIONE, UFFICIO, 2 BAGNI (1 per soggetti diversamente abili), BAGNO/SPOGLIATOIO con ANTIBAGNO e DISIMPEGNI per una superficie utile rilevata pari a mq. 132,90 oltre a pertinenze costituite da TERRAZZE per una superficie utile rilevata pari a mq. 101,00.

Ai fini della valutazione si è determinata la superficie lorda opportunamente ragguagliata e pari a mq. 169,00 (vedi calcolo consistenza).

Si allega documentazione fotografica attestante l'attuale stato dei luoghi.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 di ...(omissis esecutato)... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Terni (TR) - Via G. Di Vittorio n° 47

Ulteriori informazioni sul debitore: Per la società il legale rappresentante ed amministratore unico risulta essere il signor ...(omissis)... nato a Terni il 1 / / } - codice fiscale: ...(omissis)...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **266,00**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: periodo compreso tra il 2006 ed il 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 111, Particella 441, Subalterno 92

Ha un'altezza utile interna di circa mt. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottime condizioni per quanto concerne la singola unità immobiliare privata oggetto della presente esecuzione giacché di recente costruzione e poi oggetto di lavori di adattamento nel 2011 che ne configurano l'attuale stato dei luoghi e pertanto potendone continuare l'attuale destinazione d'uso senza ricorrere ad alcun intervento manutentivo e/o riparativo di sorta.

L'intero edificio condominiale che lo contiene si presenta in altrettante ottime condizioni di vetustà ed usura giacché di recente costruzione.

### Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: c.a.

condizioni: buone

- Riferito a: intero edificio

Copertura	<p>tipologia: <b>a falde</b>                  materiale: <b>misto in c.a./laterizio</b>                  condizioni: <b>buone</b>                  - Riferito a: intero edificio</p>
Fondazioni	<p>tipologia: <b>plinti collegati</b>                  materiale: <b>c.a.</b>                  condizioni: <b>buone</b>                  - Riferito a: intero edificio</p>
Scale	<p>tipologia: <b>a rampa</b>                  materiale: <b>c.a.</b>                  ubicazione: <b>interna</b>                  condizioni: <b>buone</b>                  - Riferito a: intero edificio</p>
Solai	<p>tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio con travetti prefabbricati e completamento in opera</b>                  condizioni: <b>buone</b>                  - Riferito a: intero edificio</p>
Strutture verticali	<p>materiale: <b>c.a.</b>                  condizioni: <b>buone</b>                  - Riferito a: intero edificio</p>
Travi	<p>materiale: <b>c.a.</b>                  condizioni: <b>buone</b>                  - Riferito a: intero edificio</p>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Infissi esterni	<p>tipologia: <b>ante a battente (doppia e singola)</b>                  materiale: <b>legno</b>                  protezione: <b>persiane</b>                  materiale protezione: <b>legno</b>                  condizioni: <b>buone</b>                  - Riferito a: ufficio in oggetto</p>
Infissi interni	<p>tipologia: <b>ante a battente</b>                  materiale: <b>legno tamburato</b>                  condizioni: <b>buone</b>                  - Riferito a: ufficio in oggetto</p>
Manto di copertura	<p>materiale: <b>tegole in cotto</b>                  coibentazione: <b>pannelli in polistirene e guaina bituminosa</b>                  condizioni: <b>buone</b>                  - riferito a: intero edificio</p>
Pareti esterne	<p>materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b>                  rivestimento: <b>cortina di mattoni</b>                  condizioni: <b>buone</b>                  - riferito a: intero edificio</p>

Pareti interne	<p>materiale: <b>muratura di mattoni forati</b>                      rivestimento: <b>intonaco civile tinteggiato a tempera</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      - riferito a: ufficio in oggetto</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: <b>piastrelle di gres porcellanato</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      - riferito a: ufficio in oggetto</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>piastrelle di gres porcellanato</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      - riferito a: ufficio in oggetto</p>
Plafoni	<p>materiale: <b>tinteggiati a tempera</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      - riferito a: ufficio in oggetto</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b>                      materiale: <b>portoncino blindato</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      - riferito a: ufficio in oggetto</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>bagni</b>                      materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      - riferito a: ufficio in oggetto</p>
Scale	<p>posizione: <b>interna</b>                      rivestimento: <b>marmo</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      - riferito a: intero edificio</p>
<b>Impianti:</b> Ascensore	<p>tipologia: <b>a fune</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                      - Note: L'impianto appare visivamente a norma ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità e/o collaudo di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito, tuttavia il rilascio del certificato di agibilità garantisce ed altresì attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza degli impianti installati conformi alla normativa vigente                      - riferito a: intero edificio</p>
Citofonico	<p>tipologia: <b>video</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                      - Note: L'impianto appare visivamente a norma ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito, tuttavia il rilascio del certificato di agibilità garantisce ed altresì attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza degli impianti installati conformi alla normativa vigente                      - riferito a: ufficio in oggetto</p>

Condizionamento	<p>tipologia: <b>autonomo</b>  alimentazione: <b>elettrico</b>  rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b>  diffusori: <b>split</b>  condizioni: <b>buone</b>  conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>  - Note: L'impianto appare visivamente a norma ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito, tuttavia il rilascio del certificato di agibilità garantisce ed altresì attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza degli impianti installati conformi alla normativa vigente  - riferito a: ufficio in oggetto</p>
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>  tensione: <b>220V</b>  condizioni: <b>buone</b>  conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>  - Note: L'impianto appare visivamente a norma ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità e/o progetto di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito, tuttavia il rilascio del certificato di agibilità garantisce ed altresì attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza degli impianti installati conformi alla normativa vigente  - riferito a: ufficio in oggetto</p>
Fognatura	<p>tipologia: <b>separata</b>  rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b>  recapito: <b>collettore o rete comunale</b>  ispezionabilità: <b>sufficiente</b>  condizioni: <b>buone</b>  conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>  - Note: L'impianto appare visivamente a norma ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito, tuttavia il rilascio del certificato di agibilità garantisce ed altresì attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza degli impianti installati conformi alla normativa vigente  - riferito a: ufficio in oggetto</p>
Gas	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>  alimentazione: <b>metano</b>  rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b>  condizioni: <b>buone</b>  conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>  - Note: L'impianto appare visivamente a norma ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito, tuttavia il rilascio del certificato di agibilità garantisce ed altresì attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza degli impianti installati conformi alla normativa vigente  - riferito a: ufficio in oggetto</p>
Idrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>  alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b></p>

rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**

condizioni: **buone**

conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: L'impianto appare visivamente a norma ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito, tuttavia il rilascio del certificato di agibilità garantisce ed altresì attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza degli impianti installati conformi alla normativa vigente

- riferito a: ufficio in oggetto

Telefonico

tipologia: **sottotraccia**

condizioni: **buone**

conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: L'impianto appare visivamente a norma ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito, tuttavia il rilascio del certificato di agibilità garantisce ed altresì attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza degli impianti installati conformi alla normativa vigente

- riferito a: ufficio in oggetto

Termico

tipologia: **autonomo**

alimentazione: **metano**

rete di distribuzione: **tubi in rame**

diffusori: **termosifoni in alluminio**

condizioni: **buone**

conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: L'impianto appare visivamente a norma ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità e/o progetto di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito, tuttavia il rilascio del certificato di agibilità garantisce ed altresì attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza degli impianti installati conformi alla normativa vigente

- riferito a: ufficio in oggetto

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	L'epoca di realizzazione dell'impianto è verosimilmente quella di realizzazione del fabbricato ultimato nel 2008 e per la singola u.i.u. adeguata nel 2011 a cura del conduttore. Visivamente è ben funzionante e idoneo alla tipologia di immobile. Non si è potuta acquisire la dichiarazione di conformità dell'installatore che non è stata fornita in visione al sottoscritto CTU, tuttavia il rilascio del certificato di agibilità ai sensi degli artt. 29 e 30 della

	L.R. 1/2004 altresì attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza dell'impianto installato secondo quando dispone la normativa vigente e l'esistenza di tale dichiarazione di conformità quale documentazione a corredo.
--	---

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto autonomo con caldaia tradizionale a gas metano e termosifoni a produzione di acqua calda sanitaria
Stato impianto	BUONO
Potenza nominale	24 kW x n° 2 caldaie installate
Epoca di realizzazione/adequamento	anno 2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	L'epoca di realizzazione/adequamento dell'impianto a cura del proprietario, come risulta dal libretto di impianto, e' riferibile all'anno 2011. Visivamente è ben funzionante e idoneo alla tipologia di immobile. Non si è potuta acquisire la dichiarazione di conformità dell'installatore che non è stata fornita in visione al sottoscritto CTU, tuttavia il rilascio del certificato di agibilità ai sensi degli artt. 29 e 30 della L.R. 1/2004 altresì attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza dell'impianto installato secondo quando dispone la normativa vigente e l'esistenza di tale dichiarazione di conformità quale documentazione a corredo.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	L'epoca di realizzazione dell'impianto avvenuto a cura del conduttore e' riferibile all'anno 2011. Visivamente è ben funzionante e idoneo alla tipologia di immobile. Non si è potuta acquisire la dichiarazione di conformità dell'installatore che non è stata fornita in visione al sottoscritto CTU, tuttavia il rilascio del certificato di agibilità ai sensi degli artt. 29 e 30 della L.R. 1/2004 altresì attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza dell'impianto installato secondo quando dispone la normativa vigente e l'esistenza di tale dichiarazione di conformità quale documentazione a corredo.

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Al fini della determinazione della consistenza, questa viene espressa in superficie commerciale ed il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Pertanto, la consistenza di riferimento è stata calcolata sommando la superficie dei VANI PRINCIPALI e degli ACCESSORI DIRETTI (2 vani adibiti a STUDIO DENTISTICO, 2 vani adibiti a STUDIO MEDICO, RECEPTION, SALE DI ATTESA, SALA STERILIZZAZIONE, UFFICIO, 2 BAGNI di cui 1 per diversamente abili, BAGNO/SPOGLIATOIO con ANTIBAGNO e DISIMPEGNI) misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali considerate fino alla mezzera dei muri nei tratti confinanti con zone di uso comune o con altre unità immobiliari, alla superficie omogeneizzata delle PERTINENZE esclusive.

DI ORNAMENTO (TERRAZZE comunicanti) misurata fino al contorno esterno ed omogeneizzata nella misura del 10%;

ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente (arrotondata al mq.)
VANI PRINCIPALI e ACCESSORI DIRETTI (UFFICIO)	superficie reale lorda	mq. 158,00	1,00	mq. 158,00
PERTINENZE DI ORNAMENTO (TERRAZZE comunicanti)	superficie reale lorda	mq. 108,00	0,10	mq. 11,00
		<b>mq. 266,00</b>		<b>mq. 169,00</b>

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

La scelta del criterio di stima è 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 e sulla base dell'orientamento di mercato che vede una domanda stazionaria a fronte di una offerta in costante aumento.

Tale procedimento è stato così condotto:

- Stima sintetica per comparazione con immobili simili;

- Accertamento riguardo il mercato delle vendite immobiliari per immobili ad uso uffici e studi privati;
- 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, dotazioni, 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 per la cui determinazione vedere lo specifico calcolo della consistenza;
- Fatte le debite proporzioni e considerazioni;

Il sottoscritto CTU è in grado di affermare che il più probabile prezzo corrente di mercato ammonta ad € 1.300,00 al mq. di superficie commerciale.

### 8.2 Fonti di informazione:

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

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO. Ufficio [U]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
VANI PRINCIPALI e ACCESSORI DIRETTI (UFFICIO)	mq. 158,00	€ 1.300,00	€ 205.400,00
PERTINENZE DI ORNAMENTO (TERRAZZE comunicanti)	mq. 11,00	€ 1.300,00	€ 14.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 219.700,00
Valore corpo			€ 219.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 219.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 219.700,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO	Ufficio [U]	mq. 169,00	€ 219.700,00	€ 219.700,00

**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 disposizioni del G.E. (min. 15% )	€ 32.955,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 8.515,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento alla cifra tonda (centinaia di euro)	- € 30,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 178.200,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 178.200,00</b>

**8.6 Regime fiscale della vendita:**

Soggetta ad I.V.A.

Data generazione:  
27-03-2018

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

**Allegati:**

- Verbale di accesso
- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Contratti di locazione
- Titoli abilitativi edilizi
- Stralcio P.R.G. e N.T.A.
- APE

---

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

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

contro: **...(omissis executato)...**

N° Gen. Rep. **216/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Monica Piersantini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**(parte 3 di 5)**

Lotto 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

Lotto 002 - Ufficio in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47

**Lotto 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A**

Lotto 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

Lotto 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

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

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Romagna n° 118 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Categoria:** Ufficio [U]

**Dati Catastali:**

...(omissis esecutato)... con sede in TERNI - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1/1

Foglio 111, Particella 441, Subalterno 92

Indirizzo: VIA ROMAGNA n. 118, piano 1, comune TERNI,

categoria A/10, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie totale: 174 mq., rendita € 3.458,97

**Bene:** Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002 - Ufficio in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Categoria:** Ufficio [U]

**Dati Catastali:**

...(omissis esecutato)... con sede in TERNI - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1/1

Foglio 124, Particella 236, Subalterno 3

Indirizzo: VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 47, piano S1-1, comune TERNI,

categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie totale: 94 mq., rendita € 937,37

**Corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Categoria:** Ufficio [U]

**Dati Catastali:**

...(omissis esecutato)... con sede in TERNI - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1/1

Foglio 124, Particella 236, Subalterno 56

Indirizzo: VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 45, piano S1-T, comune TERNI,

categoria A/10, classe 2, consistenza 8 vani, superficie totale: 208 mq., rendita € 2.912,82

**Bene:** Via Tre Colonne n° 28/A - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso NEGOZIO

**Categoria:** Negozio [N]

**Dati Catastali:**

...(omissis esecutato)... con sede in TERNI - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1/1

Foglio 115, Particella 513, Subalterno 7

Indirizzo: VIA TRE COLONNE n. 28/A, piano T- S1, comune TERNI,

categoria C/1, classe 10, consistenza 91 mq., superficie totale: 121 mq., rendita € 4.930,05

**Bene:** Zona Fiori n° 111/F - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

**Corpo:** A - area di terreno in LOTTO EDIFICABILE

**Categoria:** Terreno residenziale [T]

**Dati Catastali:**

...(omissis esecutato)... con sede in TERNI - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1/1  
Foglio 85, Particella 955  
Indirizzo: ZONA FIORI n. 111/F, piano T, comune TERNI,  
categoria: area urbana, consistenza 972 mq.

**Bene:** Strada di Maratta Alta s.n.c. - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

**Corpo:** A - area di terreno in COMPARTO INDUSTRIALE

**Categoria:** Terreno industriale [T]

**Dati Catastali:**

...(omissis esecutato)... con sede in TERNI - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1/1  
Foglio 84, particella 1716 - sezione censuaria TERNI  
qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.22.00, reddito  
dominicale: € 7,39, reddito agrario: € 11,93,  
Foglio 84, particella 1717 - sezione censuaria TERNI  
qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.47.70, reddito  
dominicale: € 16,01, reddito agrario: € 25,87,  
Foglio 84, particella 1719 - sezione censuaria TERNI  
qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.23.10, reddito  
dominicale: € 7,75, reddito agrario: € 12,53,  
Foglio 84, particella 1725 - sezione censuaria TERNI  
qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.23.90, reddito  
dominicale: € 8,02, reddito agrario: € 12,96,  
Foglio 84, particella 1726 - sezione censuaria TERNI  
qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.30.90, reddito  
dominicale: € 10,37, reddito agrario: € 16,76,  
Foglio 84, particella 1728 - sezione censuaria TERNI  
qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.17.90, reddito  
dominicale: € 6,01, reddito agrario: € 9,71,  
Foglio 84, particella 1732 - sezione censuaria TERNI  
qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.00.70, reddito  
dominicale: € 0,23, reddito agrario: € 0,38,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Romagna n° 118 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Possesso:** Occupato da |

Con contratto di locazione stipulato in data 10/12/2010 per l'importo di euro 12.000,00 con  
cadenzza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.  
Registrato a TERNI il 13/12/2010 al n. 6996 - serie 3

Tipologia contratto: locazione commerciale 6+6, scadenza 31/01/2023

Con contratto di locazione stipulato in data 24/01/2011 per l'importo di euro 8.400,00 con  
cadenzza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.  
Registrato a TERNI il 26/01/2011 al n. 450 - serie 3

Tipologia contratto: locazione commerciale 6+6, scadenza 30/03/2023

**Bene:** Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002 - Ufficio in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Possesso:** Occupato da

Con comodato d'uso stipulato in data 31/05/2016, non registrato

Tipologia contratto: comodato precario senza determinazione di durata

Scadenza 31/12/2017 - Data di rilascio: 31/12/2017

**Corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Possesso:** Occupato da l

Con contratto di locazione stipulato in data 22/06/2016 per l'importo di euro 10.800,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a TERNI il 11/07/2016 al n.3709 - serie 3T

Tipologia contratto: locazione immobile strumentale di durata annuale automaticamente rinnovabile di anno in anno, scadenza 21/06/2018

**Bene:** Via Tre Colonne n° 28/A - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso NEGOZIO

**Possesso:** Occupato da l

Con contratto di locazione stipulato in data 11/09/2009 per l'importo di euro 14.400,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il canone di locazione pari ad € 1.200,00 mensile risulta essere decisamente basso in quanto non congruo alla consistenza e tipologia d'immobile. Visti e considerati i valori delle locazioni liberamente contratti ed accettati recentemente per immobili che si possono ritenere simili a quello in oggetto un "giusto prezzo" dovrebbe oscillare tra € 2.200,00/2.400,00 mensili.

Registrato a TERNI il 28/09/2009 al n. 446 - serie 3T

Tipologia contratto: locazione commerciale 6+6, scadenza 30/09/2021

**Bene:** Zona Fiori n° 111/F - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

**Corpo:** A - area di terreno in LOTTO EDIFICABILE

**Possesso:** Libero

**Bene:** Strada di Maratta Alta s.n.c. - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

**Corpo:** A - area di terreno in COMPARTO INDUSTRIALE

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Romagna n° 118 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

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

**Bene:** Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002 - Ufficio in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

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

**Corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

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

**Bene:** Via Tre Colonne n° 28/A - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso NEGOZIO

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

**Bene:** Zona Fiori n° 111/F - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

**Corpo:** A - area di terreno in LOTTO EDIFICABILE

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

**Bene:** Strada di Maratta Alta s.n.c. - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

**Corpo:** A - area di terreno in COMPARTO INDUSTRIALE

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Romagna n° 118 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,  
UNICREDIT S.P.A. (successivamente intervenuto)

**Bene:** Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002 - Ufficio in Via G. Di Vittorio n° 45-47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,  
UNICREDIT S.P.A. (successivamente intervenuto)

**Corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,  
UNICREDIT S.P.A. (successivamente intervenuto)

**Bene:** Via Tre Colonne n° 28/A - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso NEGOZIO

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,  
UNICREDIT S.P.A. (successivamente intervenuto)

**Bene:** Zona Fiori n° 111/F - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

**Corpo:** A - area di terreno in LOTTO EDIFICABILE

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,  
UNICREDIT S.P.A. (successivamente intervenuto)

**Bene:** Strada di Maratta Alta s.n.c. - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

**Corpo:** A - area di terreno in COMPARTO INDUSTRIALE

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,  
UNICREDIT S.P.A. (successivamente intervenuto)

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Romagna n° 118 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002 - Ufficio in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Via Tre Colonne n° 28/A - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso NEGOZIO

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Zona Fiori n° 111/F - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

**Corpo:** A - area di terreno in LOTTO EDIFICABILE

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Strada di Maratta Alta s.n.c. - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

**Corpo:** A - area di terreno in COMPARTO INDUSTRIALE

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Romagna n° 118 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002 - Ufficio in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO  
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO  
**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Tre Colonne n° 28/A - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso NEGOZIO  
**Misure Penali:** NO

**Beni:** Zona Fiori n° 111/F - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

**Corpo:** A - area di terreno in LOTTO EDIFICABILE  
**Misure Penali:** NO

**Beni:** Strada di Maratta Alta s.n.c. - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

**Corpo:** A - area di terreno in COMPARTO INDUSTRIALE  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Romagna n° 118 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002 - Ufficio in Via G. Di Vittorio n° 45-47

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B - porzione di fabbricato ad uso UFFICIO  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via Tre Colonne n° 28/A - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

**Corpo:** A - porzione di fabbricato ad uso NEGOZIO  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Zona Fiori n° 111/F - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

**Corpo:** A - area di terreno in LOTTO EDIFICABILE  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Strada di Maratta Alta s.n.c. - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

**Corpo:** A - area di terreno in COMPARTO INDUSTRIALE  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Romagna n° 118 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Ufficio in Via Romagna n° 118

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 178.200,00

**Bene:** Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002 - Ufficio in Via Giuseppe Di Vittorio n° 45-47

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 345.500,00

**Bene:** Via Tre Colonne n° 28/A - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 263.200,00

**Bene:** Zona Fiori n° 111/F - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 004 - Area edificabile in Zona Fiori n° 111/F

**Prezzo da libero:** € 265.200,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene:** Strada di Maratta Alta s.n.c. - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 005 - Comparto industriale in Strada di Maratta Alta s.n.c.

**Prezzo da libero:** € 485.800,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Comune di Terni (Terni)**

**CAP: 05100**

**Via Tre Colonne n° 28/A**

**Lotto: 003 - Negozio in Via Tre Colonne n° 28/A**

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 **NEGOZIO**.

**Negozio [N] sito in Via Tre Colonne n° 28/A**

Note: Immobile con destinazione d'uso negozio utilizzato come boutique di abbigliamento censito nella giusta categoria catastale C/1 (negozi e botteghe)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ...(omissis esecutato)... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Terni (TR) - Via G. Di Vittorio n° 47

Ulteriori informazioni sul debitore: Per la società il legale rappresentante ed amministratore unico risulta essere il signor ...(omissis)... nato a Terni il codice fiscale: ...(omissis)...

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

- ...(omissis esecutato)... con sede in TERNI - codice fiscale: ...(omissis)... - Proprietà per 1/1

**Foglio 115, particella 513, subalterno 7**

Indirizzo: VIA TRE COLONNE n. 28/A, piano: T-S1, comune: TERNI, categoria: C/1, classe: 10, consistenza: 91 mq., superficie totale: 121 mq., rendita € 4.930,05

**Derivante da:**

- COSTITUZIONE del 30/04/1992 in atti dal 04/05/1992 (n. 916.1/1992)
- CLASSAMENTO del 30/04/1992 in atti dal 22/02/1999 (n. 916.2/1992)
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/10/1999 in atti dal 09/10/1999 (n. 394.2/1999), RETTIFICA CLASSAMENTO ISTANZA PROT. 8369/99
- VARIAZIONE del 09/11/2015, INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
- VARIAZIONE del 07/08/2017 in atti dal 07/08/2017 (n. 7759.1/2017), AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO

**Confini:** spazi comuni su più lati (cortile interno, porticato/galleria di passaggio, vano scala e ascensore, locali tecnici), altre u.i.u. (sub. 8 - sub. 46 - sub. 9 - sub. 40), salvo altri.

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

Si allega visure e planimetrie delle risultanze catastali.

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

Trattasi di porzioni di un fabbricato residenziale e commerciale regolato in condominio,

edificato/ristrutturato nel periodo compreso tra il 1989 ed il 1992 a seguito della concessione edilizia prot. n° 26627/A del 16/05/1989 e successiva variante prot. n° 48788/91 del 25/02/1992, dichiarato agibile ed idoneo all'uso con abitabilità/agibilità prot. n° 17174 del 30/06/1992; titoli rilasciati dal competente Comune di Terni.

E' sito in zona residenziale centrale, nel centro storico dell'abitato cittadino di Terni e ottimamente servita da qualsiasi servizio utile al cittadino e/o alla collettività in genere.

Per la precisione la vigente toponomastica lo identifica in "Via Tre Colonne n° 28/A".

Fa parte del complesso meglio conosciuto come ex Palazzo Morandi.

Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto CTU in fase di sopralluogo mostra il fabbricato regolarmente riportato sulla mappa catastale (Foglio 115, Particella 513).

Il lotto è costituito dal:

- corpo A - u.i.u. ad uso negozio ubicata al piano T e S1, censita al catasto dei fabbricati del comune di Terni al Foglio 115, Particella 513 Sub. 7.

**Caratteristiche zona:** in centro storico esclusiva

**Area urbanistica:** mista residenziale/commerciale/direzionale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** L'abitato cittadino di Terni è dotato di qualsiasi servizio a disposizione del cittadino e della collettività in genere. In particolare nella zona ed immediate vicinanze si riscontrano: Asili nido (ottimo), Scuole materne (ottimo), Scuole elementari (ottimo), Scuole medie (ottimo), Scuole superiori (ottimo), Negozi (ottimo), Supermercati (ottimo), Centri Commerciali (buono), Farmacie (ottimo), Banche (ottimo), Uffici Postali (ottimo), Uffici pubblici (ottimo), Impianti sportivi (ottimo), Spazi verdi (ottimo)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/commerciali/direzionali

**Importanti centri limitrofi:** I capoluoghi di provincia confinanti: Perugia (a 83 Km.), Rieti (a 36 km.), Viterbo (a 58 km.). Inoltre si segnalano Narni, San Gemini, Orvieto e Spoleto, tipici esempi di borghi medievali che si trovano a breve distanza e facilmente raggiungibili.

**Attrazioni paesaggistiche:** Limitrofo all'abitato cittadino di Terni si segnala: Cascata delle Marmore, Parco fluviale del Nera, Parco fluviale del Tevere, Campagne e Vallate Umbre.

**Attrazioni storiche:** Limitrofo all'abitato cittadino di Terni si segnala: Parco archeologico di Carsulae, Rocca Albornoziana di Narni, Narni sotterranea.

**Principali collegamenti pubblici:** Strade urbane (in loco), Autobus urbano (in loco), Ferrovia Roma-Ancona (stazione di Terni a 2 km.), Raccordo autostradale Terni-Orte (svincolo Terni Ovest a 3 km.)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

Con contratto di locazione stipulato in data 11/09/2009 per l'importo di euro 14.400,00 con cadenza mensile (rate anticipate di € 1.200,00 - canone attuale)

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il canone di locazione pari ad € 1.200,00 mensile risulta essere decisamente basso in quanto non congruo alla consistenza e tipologia d'immobile - visti e considerati i valori delle locazioni liberamente contratti ed accettati recentemente per immobili che si possono ritenere similari a quello in oggetto un "giusto prezzo" dovrebbe oscillare tra 2.200,00/2.400,00 € mensili.

Registrato a TERNI il 28/09/2009 al n. 446 - serie 3T

Tipologia contratto: locazione commerciale 6+6, scadenza: 30/09/2021

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

Note:

Contratto soggetto ad I.V.A.

Contratto originariamente stipulato con \_\_\_\_\_ alla quale è subentrata in data 01/02/2014 l'attuale occupante per cessione del contratto.

Si allega copia del contratto di locazione.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva;

a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro ...(omissis esecutato)...

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Importo ipoteca: € 400.000,00;

Importo capitale: € 200.000,00;

A rogito di notaio CLERICO' VINCENZO in data 26/03/2008 ai nn. repertorio 18331 / raccolta 8396;

Registrato a TERNI in data 28/03/2008 al n. 2667 serie 1T;

Iscritto/trascritto a TERNI in data 31/03/2008 ai nn. 3877 R.G. / 716 R.P.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento;

a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro ...(omissis esecutato)...

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TERNI in data 28/09/2016 al n. repertorio 3007/2016;

iscritto/trascritto a TERNI in data 30/09/2016 ai nn. 9192 R.G. / 6530 R.P.;

Altro creditore iscritto: UNICREDIT S.P.A. e per essa "doBank S.p.A.", successivamente interveniva nella presente esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare alla distribuzione del prezzo che si ricaverà dalla vendita del compendio pignorato.

###### 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 = 408,00 € (rate mensili di € 34,00) salvo conguagli

consuntivi

- **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia** = 320,00 € al 31/12/2017, salvo conguagli consuntivi

**Millesimi di proprietà:** 17,360 millesimi di proprietà generale

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

- **Indice di prestazione energetica:** classe F 360.220 kWh/mq anno

- **Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di prestazione energetica (APE) all'uopo redatto dal sottoscritto CTU.

Si allega copia APE.

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

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** con sede in TERNI per la quota di 1/1 proprietario/i ante ventennio al **08/01/2003**.  
In forza di giusti titoli anteriori al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis)... nato a TERNI il : per la quota di 1/1 dal **08/01/2003** al **23/06/2008**.

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio CLERICO' LUCIANO in data 08/01/2003, ai nn. repertorio 125127 / raccolta 40635;  
registrato a TERNI in data 10/01/2003 al n. 104 serie 1T;  
trascritto a TERNI in data 12/01/2003 ai nn. 415 R.G. / 347 R.P.

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis)... con sede in TERNI per la quota di 1/1 dal **23/06/2008** al **22/02/2012**.  
In forza di atto di conferimento in società a rogito di notaio CLERICO' VINCENZO in data 23/06/2008, ai nn. repertorio 18808 / raccolta 8678;  
registrato a TERNI in data 25/06/2008 al n. 5124 serie 1T;  
trascritto a TERNI in data 27/06/2008 ai nn. 7531 R.G. / 4697 R.P.

**Titolare/Proprietario:** ...(omissis esecutato)... con sede in TERNI per la quota di 1/1 di piena proprietà dal **22/02/2012** ad **oggi (attuale/i proprietario/i)**.  
In forza di atto di fusione di società per incorporazione a rogito di notaio CLERICO' VINCENZO in data 22/02/2012, ai nn. repertorio 24957 / raccolta 12835;  
registrato a TERNI in data 15/03/2012 al n. 2142 serie 1T;  
trascritto a TERNI in data 19/03/2012 ai nn. 3158 R.G. / 2440 R.P.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA n° 26627/A del 16/05/1989 e successive varianti

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE (CORPO C) e RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (CORPI B e D) DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E NEGOZI

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/05/1989 al n. di prot. 26627/A

Abitabilità/agibilità in data 30/06/1992 al n. di prot. 17174

Numero pratica: VARIANTE n° 48788/91 del 25/02/1992

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/02/1992 al n. di prot. 48788/91

Si allega copia dei titoli abilitativi edilizi rilasciati.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Negozio [N]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Negozio [N]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n° 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona AAb2: zone A di aree per residenza e attività compatibili
Norme tecniche di attuazione:	Art. 163 - Categorie di intervento - Ristrutturazione leggera, b2 (sigla finale) Art. 169 - Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAc)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Parti del territorio completamente edificate e riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in conseguenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Si allega stralcio del P.R.G. e delle N.T.A.

**Note sulla conformità: ----**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### DESCRIZIONE:

**Negozio [N] di cui al punto A - porzione di fabbricato ad uso NEGOZIO**

Porzione di fabbricato ad uso negozio (categoria C/1 - negozi e botteghe) rappresentato dal locale

principale e locali accessori (servizi igienici) al piano terra comunicante con scala interna al locale accessorio (sottonegozio) al piano interrato di un complesso condominiale dotato di più scale e relativi ascensori per l'accesso ai vari piani che comunque non servono l'unità in questione in quanto accessibile esclusivamente dal cortile interno sul quale è prospiciente.

Spettano all'unità immobiliare in questione, tutti i diritti ed i doveri pro-quota millesimale riportati nel relativo regolamento di condominio.

Il sottoscritto CTU ha accertato che per tale u.i.u. si ha l'esatta corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria in atti.

Si è altresì accertata la giusta rispondenza edilizia ed urbanistica.

L'intero immobile fa parte del complesso edilizio meglio conosciuto come ex Palazzo Morandi con la sua valenza storica e di pregio, e per il corpo che ci riguarda prospiciente sul cortile interno e su Via Tre Colonne è stato edificato/ristrutturato nel periodo compreso tra il 1989 ed il 1992 ed è costituito da un fabbricato regolato in condominio in cui sono presenti complessivamente n° 38 u.i.u. (7 negozi, 10 abitazioni, 20 garage/posto auto ed 1 magazzino) dislocate tra i complessivi 4 piani (3 fuori terra ed 1 interrato) collegati da 2 separate scale interne con relativo ascensore (scala C e D). Inoltre il piano interrato è accessibile dall'esterno con l'idonea rampa carrabile.

Lo stesso è formato da struttura intelaiata portante in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tamponature in muratura/laterizio con rivestimento esterno ad intonachino colorato e cornici, tramezzature interne in muratura di blocchi forati rivestite da intonaco liscio del tipo civile e sovrastante tinteggiatura, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane in legno.

Per quanto concerne la singola u.i.u. pignorata, le finiture interne risultano "buone" avendo al riguardo pavimenti in resina (negozi) ed in laminato (sottonegozio), pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica (w.c.), porta interna di accesso ai w.c. in legno tamburato, ingresso e vetrine di grandi superfici con infissi di vetro e metallo, controsoffittature con faretti ed idonee tinteggiature murali, con impianto autonomo di riscaldamento costituito da caldaia a gas metano del tipo tradizionale ubicata sull'interno che alimenta l'acqua calda sanitaria ed i corpi scaldanti costituiti da termoconvettori sui locali dell'immobile che nel complesso risultano ben illuminati ed areati, l'impianto elettrico ed idrico-sanitario sono sottotraccia e visivamente ben funzionanti, l'impianto di condizionamento è autonomo e costituito da split murali nei vari locali.

Lo stato dei luoghi mostra tale porzione di fabbricato nella sua corretta destinazione d'uso di NEGOZIO, costituito dal NEGOZIO al piano terra per una superficie utile rilevata pari a mq. 53,10 oltre a pertinenze accessorie comunicanti costituite da W.C e anti W.C. al piano terra e da SOTTONEGOZIO al piano interrato per una superficie utile rilevata pari a mq. 103,20.

Ai fini della valutazione si è determinata la superficie lorda opportunamente ragguagliata e pari a mq. 124,00 (vedi calcolo consistenza).

Si allega documentazione fotografica attestante l'attuale stato dei luoghi.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 di ...(omissis esecutato)... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Terni (TR) - Via G. Di Vittorio n° 47

Ulteriori informazioni sul debitore: Per la società il legale rappresentante ed amministratore unico risulta essere il signor ...(omissis)... nato a Terni il - codice fiscale: ...(omissis)...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **182,00**

E' posto al piano: T e S1

L'edificio è stato costruito nel: periodo compreso tra il 1989 ed il 1992 (corpo di nuova costruzione)

L'edificio è stato ristrutturato nel: periodo compreso tra il 1989 ed il 1992 (corpo di ristrutturazione)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 115 Particella 513, Subalterno 7

Ha un'altezza utile interna di circa mt. 4,00 (negozi al piano terra) - 3,25 (sottonegozio al piano interrato)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buonissime condizioni per quanto concerne la singola unità immobiliare privata oggetto della presente esecuzione che pur non essendo di recentissima costruzione denota un diligente uso conservativo con la cura periodica degli interventi di manutenzione ordinaria e pertanto potendone continuare l'attuale destinazione d'uso senza ricorrere ad alcun intervento manutentivo e/o riparativo di sorta.

L'intero edificio condominiale che lo contiene si presenta in altrettante buonissime condizioni di vetustà ed usura rapportate al periodo di edificazione essendo trascorsi ormai 25 anni dalla sua ultimazione, non si riscontrano infatti parti ammalorate o vetuste che necessitano di particolari interventi di manutenzione e/o riparazione.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>misto in c.a./laterizio</b> condizioni: <b>buone</b> - riferito a: intero edificio
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - riferito a: intero edificio
Scale	tipologia: <b>a rampa</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>buone</b> - riferito a: intero edificio
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b> - riferito a: intero edificio
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - riferito a: intero edificio
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - riferito a: intero edificio

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> protezione: <b>serrande avvolgibili</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b> - riferito a: negozio in oggetto
Infissi interni	tipologia: <b>ante a battente</b>

materiale: **legno tamburato**  
condizioni: **buone**  
- riferito a: negozio in oggetto

Manto di copertura  
materiale: **tegole in cotto**  
coibentazione: **pannelli in polistirene e guaina bituminosa**  
condizioni: **buone**  
- riferito a: intero edificio

Pareti esterne  
materiale: **muratura in blocchi di laterizio**  
rivestimento: **intonachino colorato**  
condizioni: **buone**  
- riferito a: intero edificio

Pareti interne  
materiale: **murature / cartongesso**  
rivestimento: **intonaco civile tinteggiato a tempera**  
condizioni: **buone**  
- riferito a: negozio in oggetto

Pavim. Interna  
materiale: **pavimento in resina e laminato**  
condizioni: **buone**  
- riferito a: negozio in oggetto

Plafoni  
materiale: **tinteggiati a tempera**  
condizioni: **buone**  
- riferito a: negozio in oggetto

Portone di ingresso  
tipologia: **vetrina con anta a battente**  
materiale: **alluminio e vetro**  
condizioni: **buone**  
- riferito a: negozio in oggetto

Rivestimento  
ubicazione: **bagno**  
materiale: **piastrelle di ceramica**  
condizioni: **buone**  
- riferito a: negozio in oggetto

**Impianti:**  
Condizionamento  
tipologia: **autonomo**  
alimentazione: **elettrico**  
rete di distribuzione: **tubi in rame**  
diffusori: **split**  
condizioni: **buone**  
conformità: **da verificare**  
- Note: L'impianto appare visivamente a norma ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito  
- riferito a: negozio in oggetto

Elettrico  
tipologia: **sottotraccia**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **da verificare**  
- Note: L'impianto appare visivamente a norma ma non è stata fornita

alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito  
- riferito a: negozio in oggetto

Fognatura

tipologia: **separata**  
rete di smaltimento: **tubi in PVC**  
recapito: **collettore o rete comunale**  
ispezionabilità: **sufficiente**  
condizioni: **buone**  
conformità: **da verificare**  
- Note: L'impianto appare visivamente a norma ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito  
- riferito a: negozio in oggetto

Gas

tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **metano**  
rete di distribuzione: **tubi in rame**  
condizioni: **buone**  
conformità: **da verificare**  
- Note: L'impianto appare visivamente a norma ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito  
- riferito a: negozio in oggetto

Idrico

tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **diretta da rete comunale**  
rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**  
condizioni: **buone**  
conformità: **da verificare**  
- Note: L'impianto appare visivamente a norma ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito  
- riferito a: negozio in oggetto

Telefonico

tipologia: **sottotraccia**  
condizioni: **buone**  
conformità: **da verificare**  
- Note: L'impianto appare visivamente a norma ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito  
- riferito a: negozio in oggetto

Termico

tipologia: **autonomo**  
alimentazione: **metano**  
rete di distribuzione: **tubi in rame**  
diffusori: **termoconvettori**  
condizioni: **buone**  
conformità: **da verificare**  
- Note: L'impianto appare visivamente a norma ma non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito  
- riferito a: negozio in oggetto

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	DA VERIFICARE
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'epoca di realizzazione dell'impianto è verosimilmente quella di realizzazione del fabbricato ultimato nel 1992. Visivamente è ben funzionante e idoneo alla tipologia di immobile. Sembra un impianto a norma ma resta comunque da verificare poiché non si è potuta acquisire la dichiarazione di conformità dell'installatore che non è stata fornita alla visione del sottoscritto CTU.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto autonomo con caldaia tradizionale a gas metano e termoconvettori a produzione di acqua calda sanitaria
Stato impianto	BUONO
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	anno 2007
Impianto a norma	DA VERIFICARE
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'epoca di realizzazione/adequamento dell'impianto a cura del proprietario, come risulta dal libretto di impianto, e' riferibile all'anno 2007. Visivamente è ben funzionante e idoneo alla tipologia di immobile. Sembra un impianto a norma ma resta comunque da verificare poiché non si è potuta acquisire la dichiarazione di conformità dell'installatore che non è stata fornita alla visione del sottoscritto CTU.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'epoca di realizzazione dell'impianto avvenuto a cura del conduttore e' riferibile all'anno 2014. Visivamente è ben funzionante e idoneo alla tipologia di immobile. Sembra un impianto a norma ma resta comunque da verificare poiché non si è potuta acquisire la dichiarazione di conformità dell'installatore che non è stata fornita alla visione del sottoscritto CTU.

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini della determinazione della consistenza, questa viene espressa in superficie commerciale ed il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Pertanto, la consistenza di riferimento è stata calcolata sommando la superficie del LOCALE PRINCIPALE (NEGOZIO) misurata al lordo delle murature esterne perimetrali considerate fino alla mezzeria dei muri nei tratti confinanti con zone di uso comune o con altre unità immobiliari, alla superficie omogeneizzata delle PERTINENZE esclusive:

- ACCESSORIE (LOCALI ACCESSORI: SOTTONEGOZIO, W.C., anti W.C., comunicanti) misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali considerate fino alla mezzeria dei muri nei tratti confinanti con zone di uso comune o con altre unità immobiliari fino ad uno spessore massimo di 50 cm., omogeneizzata nella misura del 50%;

ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente (arrotondata al mq.)
LOCALE PRINCIPALE (NEGOZIO)	superficie reale lorda	mq. 65,00	1,00	mq. 65,00
PERTINENZE ACCESSORIE (LOCALI ACCESSORI comunicanti)	superficie reale lorda	mq. 117,00	0,50	mq. 59,00
		<b>mq. 182,00</b>		<b>mq. 124,00</b>

**B. 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 e sulla base dell'orientamento di mercato che vede una domanda stazionaria a fronte di una offerta in costante aumento.

Tale procedimento è stato così condotto:

- Stima sintetica per comparazione con immobili simili;
- Accertamento riguardo il mercato delle vendite immobiliari per immobili ad

uso negozi e botteghe;

- 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, dotazioni, 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 per la cui determinazione vedere lo specifico calcolo della consistenza;
- Fatte le debite proporzioni e considerazioni,

Il sottoscritto CTU è in grado di affermare che il più probabile prezzo corrente di mercato ammonta ad € 2.500,00 al mq. di superficie commerciale.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsa immobiliare dell'Umbria, Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, Agenzie Immobiliare del luogo.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A - porzione di fabbricato ad uso NEGOZIO, Negozio [N]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOCALE PRINCIPALE (NEGOZIO)	mq. 65,00	€ 2.500,00	€ 162.500,00
PERTINENZE ACCESSORIE (LOCALI ACCESSORI comunicanti)	mq. 59,00	€ 2.500,00	€ 147.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 310.000,00
Valore corpo			€ 310.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 310.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 310.000,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - porzione di fabbricato ad uso NEGOZIO	Negozio [N]	mq. 124,00	€ 310.000,00	€ 310.000,00

**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 disposizioni del G.E. (min. 15% )	€ 46.500,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 320,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento alla cifra tonda (centinaia di euro)	€ 20,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 263.200,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 263.200,00</b>

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Soggetta ad I.V.A.

Data generazione:  
27-03-2018

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

**Allegati:**

- Verbale di accesso
- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Contratto di locazione
- Titoli abilitativi edilizi
- Stralcio P.R.G. e N.T.A.
- APE

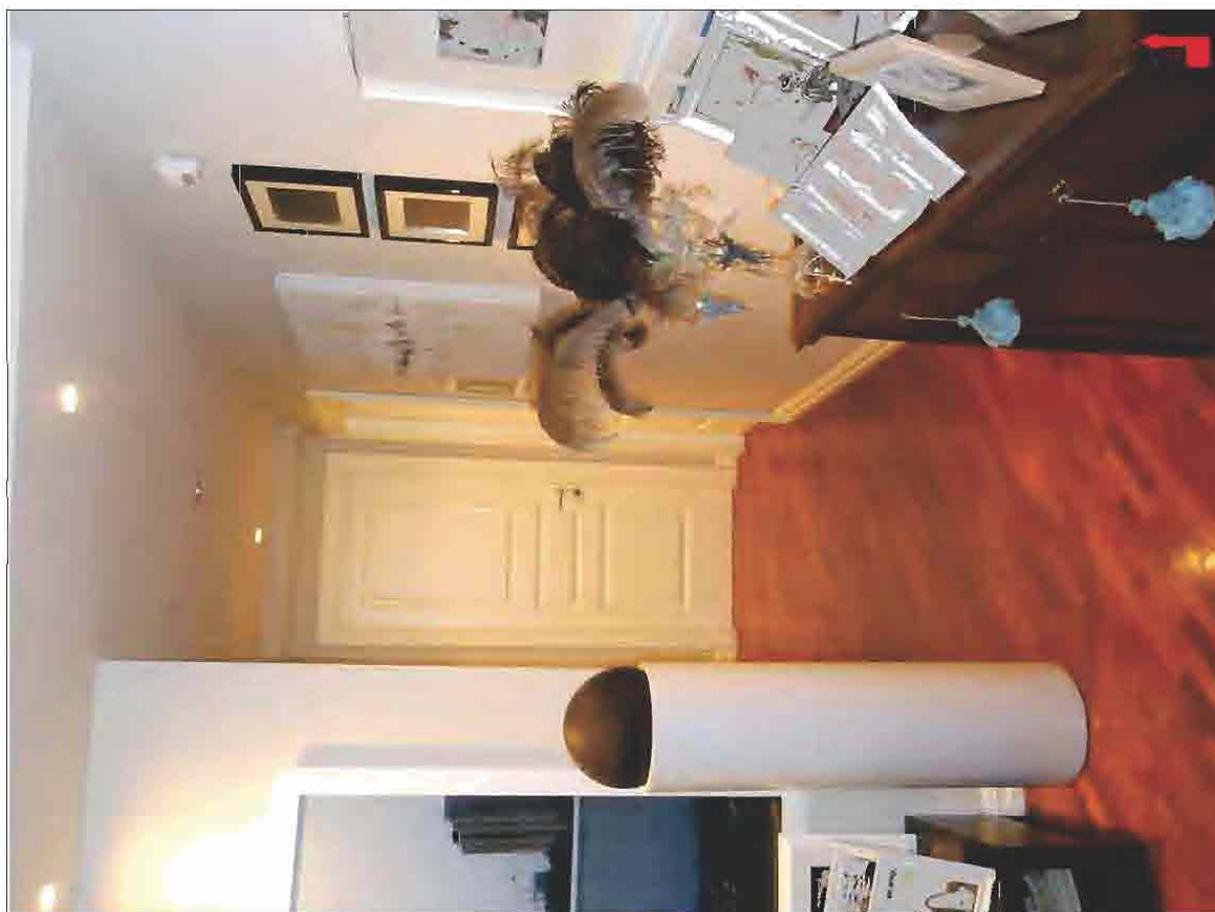


(APPARTAMENTO, vista interna - Lotto 001)



(APPARTAMENTO, vista interna - Lotto 001)



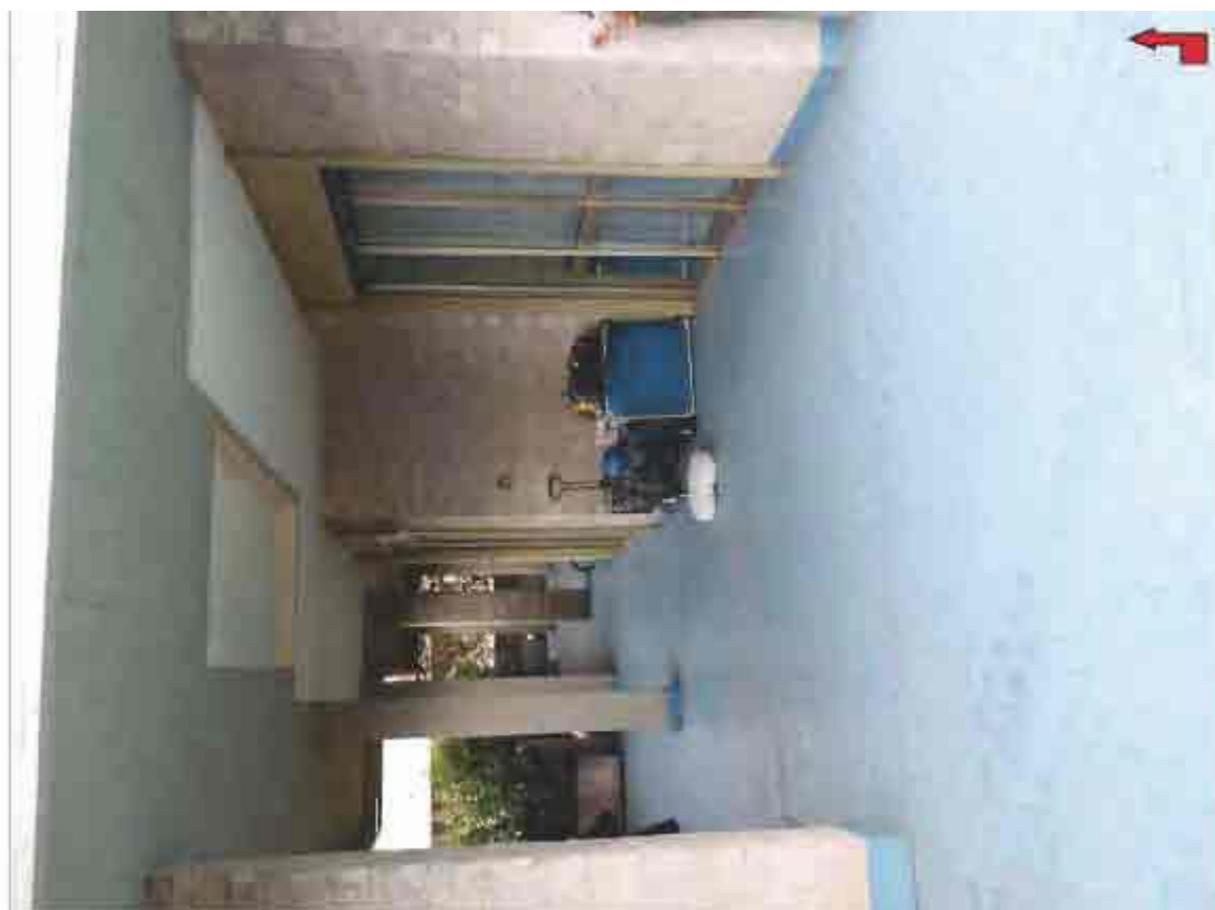


(APPARTAMENTO, vista interna - Lotto 001)

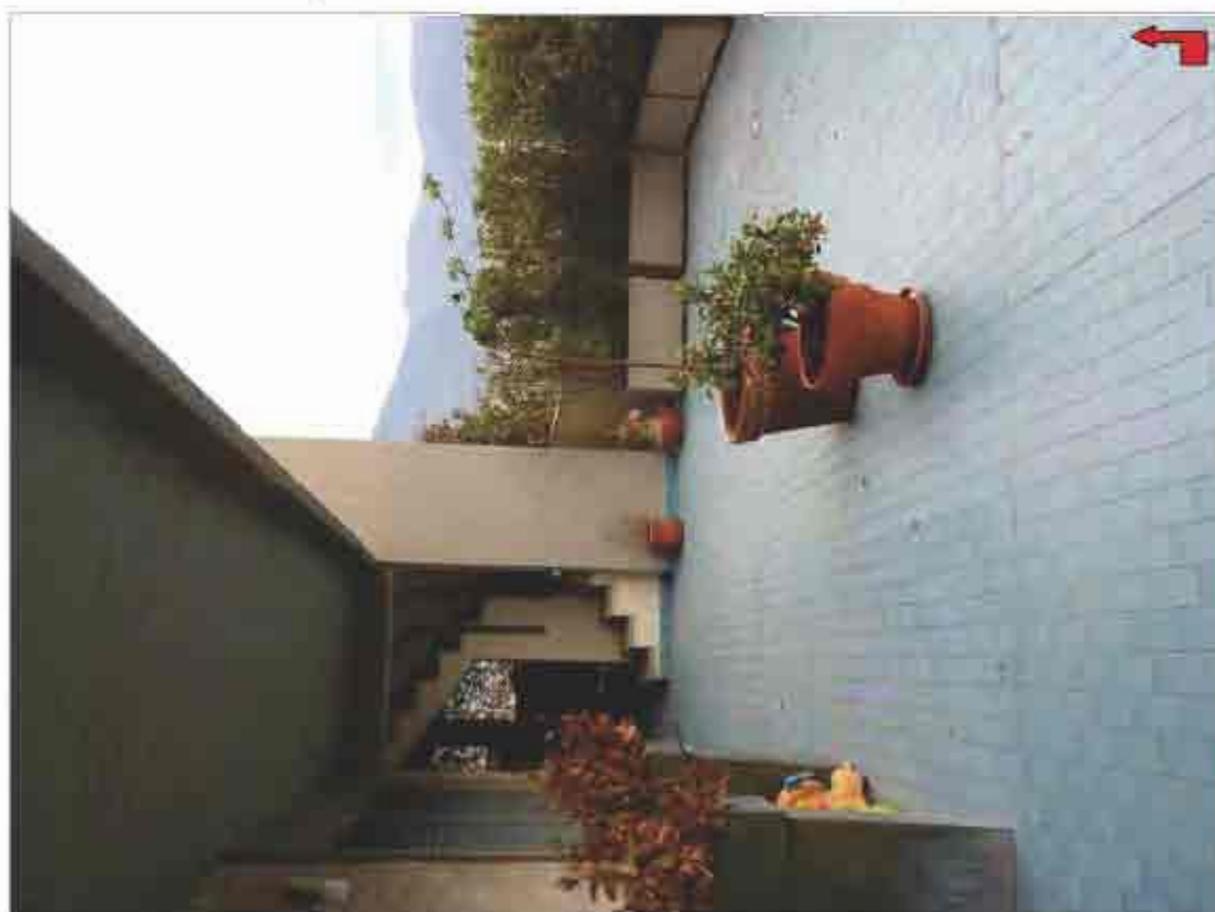


(APPARTAMENTO, vista interna - Lotto 001)





(APPARTAMENTO, vista terrazza - Lotto 001)



(APPARTAMENTO, vista terrazza - Lotto 001)





(APPARTAMENTO, vista terrazza - Lotto 001)



(APPARTAMENTO, vista veranda e lastrico solare - Lotto 001)



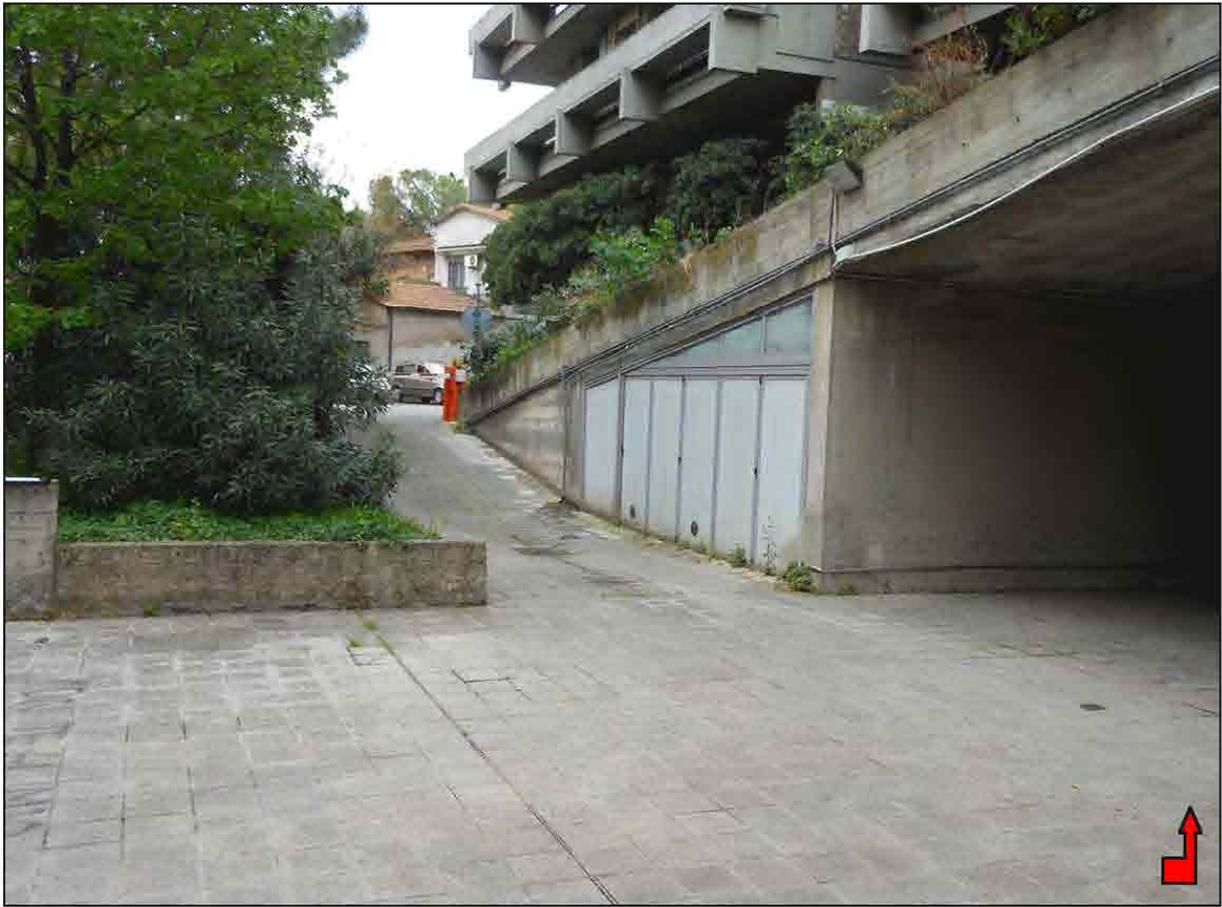


(GARAGE, vista globale - Lotto 001)

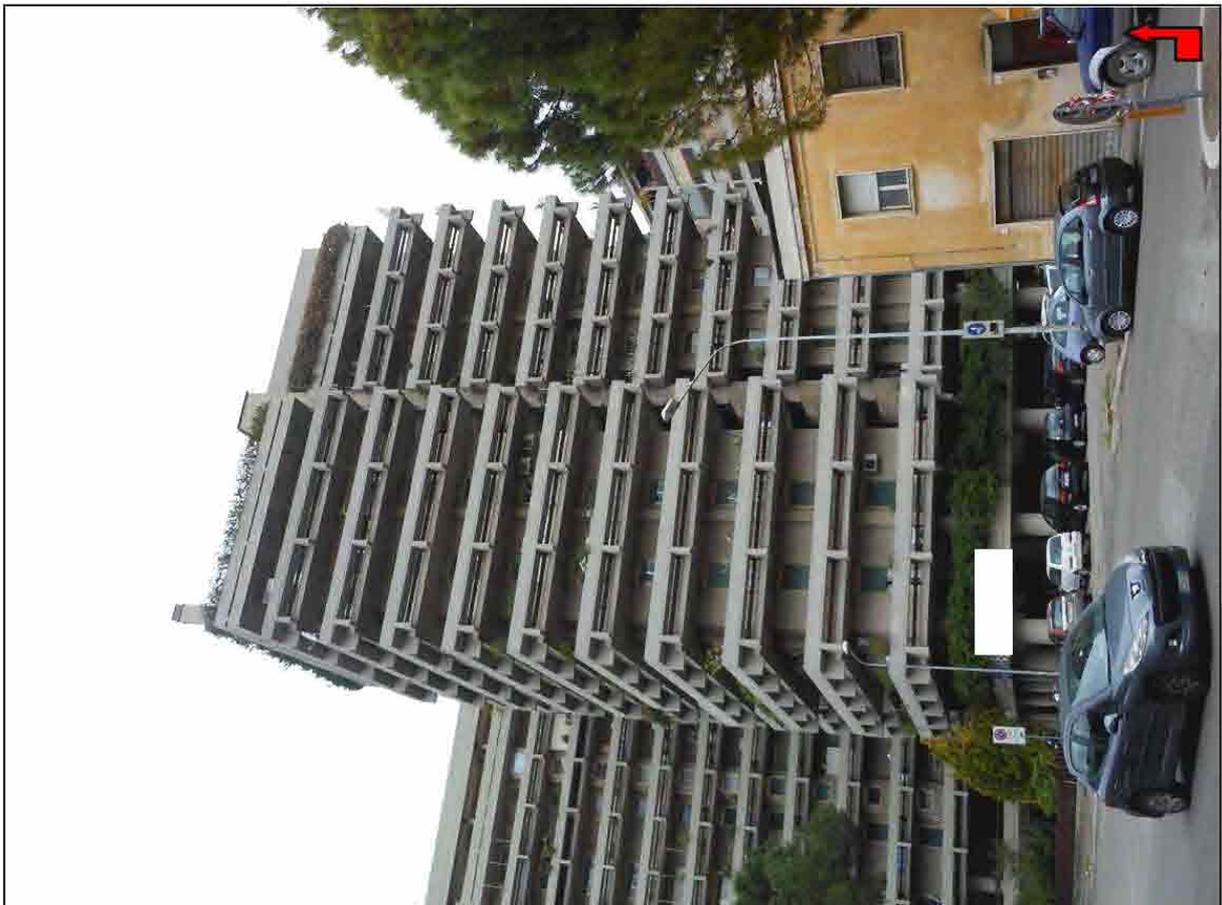


(GARAGE, vista globale - Lotto 002)





(GARAGE, vista globale - Lotto 003)



(FABBRICATO, vista esterna - Lotti 001 - 002 - 003)





(VETRINA, vista interna androne - Lotto 004)



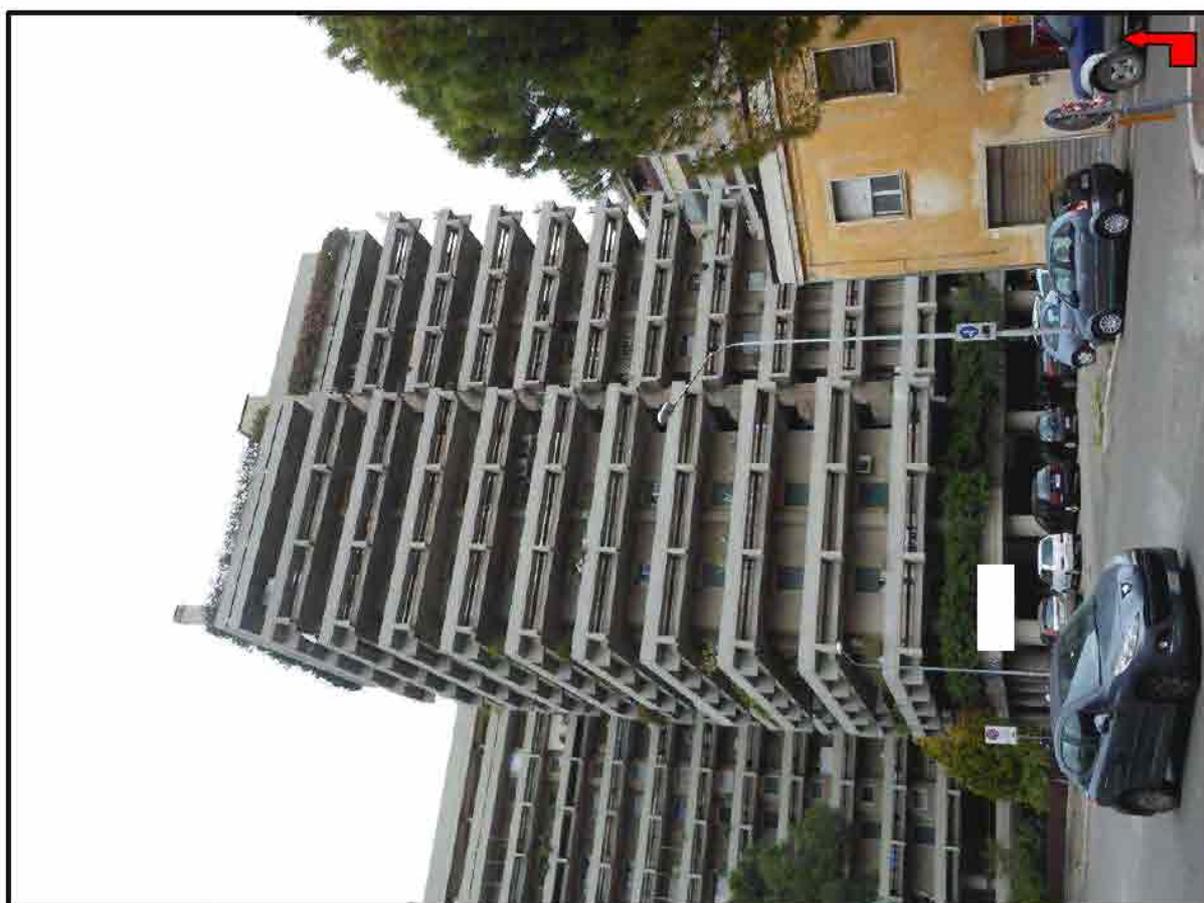
(VETRINA, vista interna androne - Lotto 004)



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



(UFFICIO, vista esterna -



(UFFICIO, vista esterna -



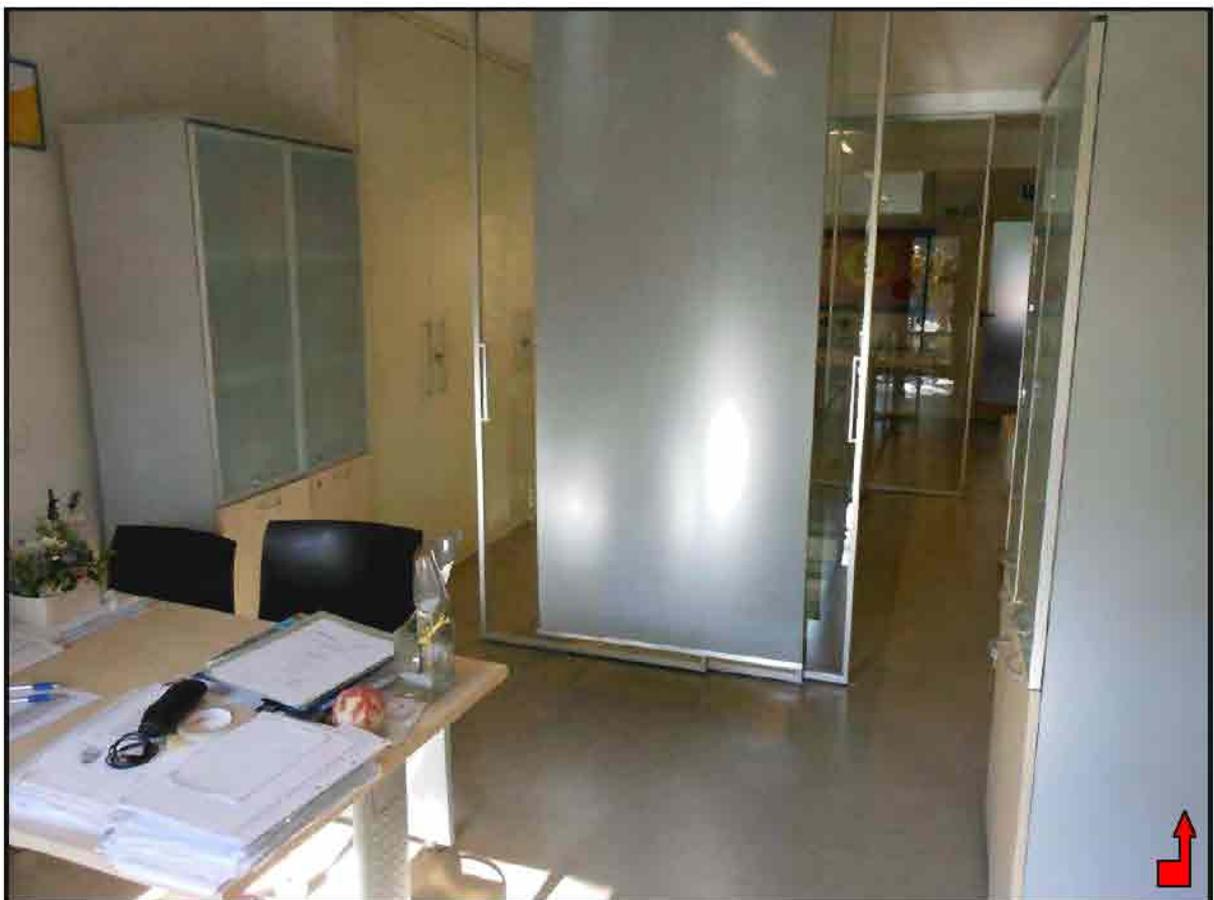
(UFFICIO, vista esterna -



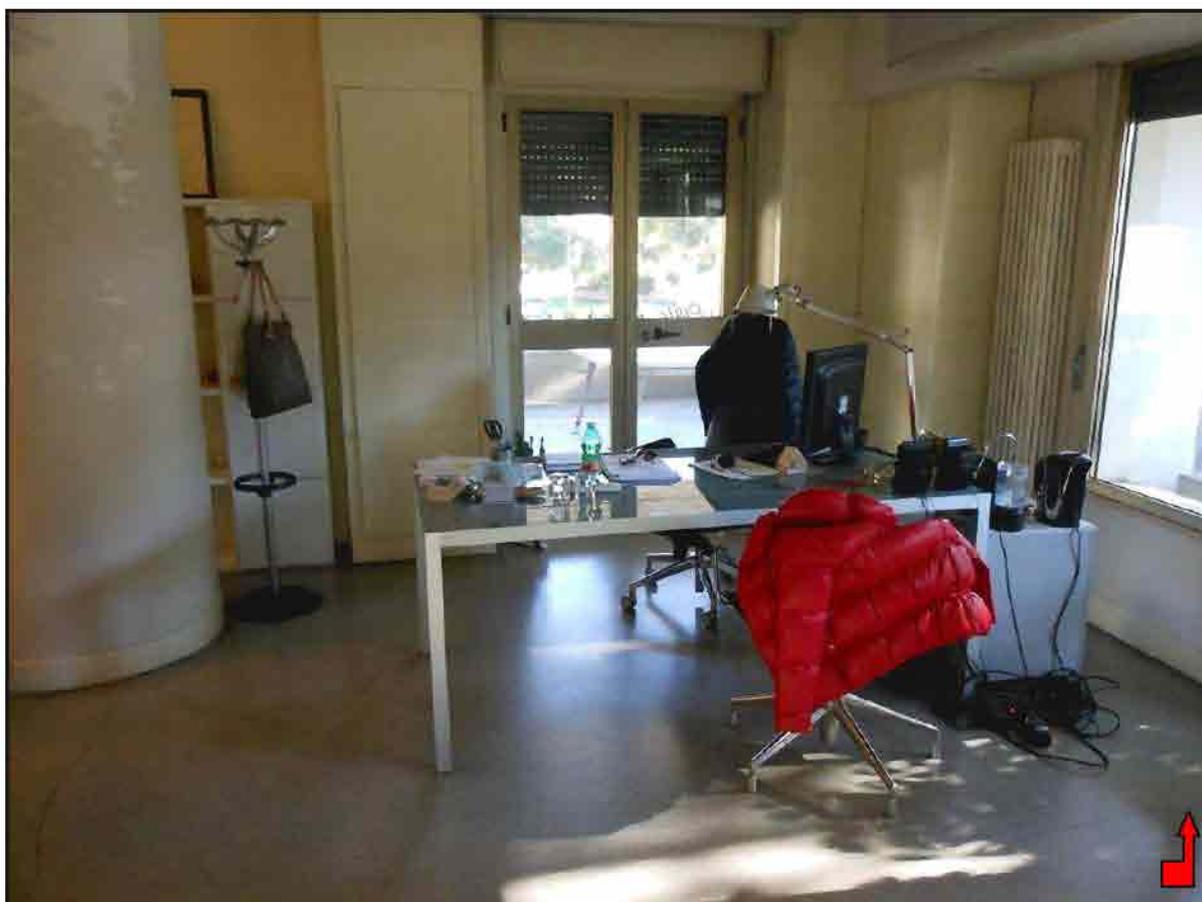
(UFFICIO, vista esterna -



(UFFICIO, vista interna corpo A - )



(UFFICIO, vista interna corpo A - )



(UFFICIO, vista interna corpo A -

\*porzione abusiva



(UFFICIO, vista interna corpo A -

? \*porzione abusiva

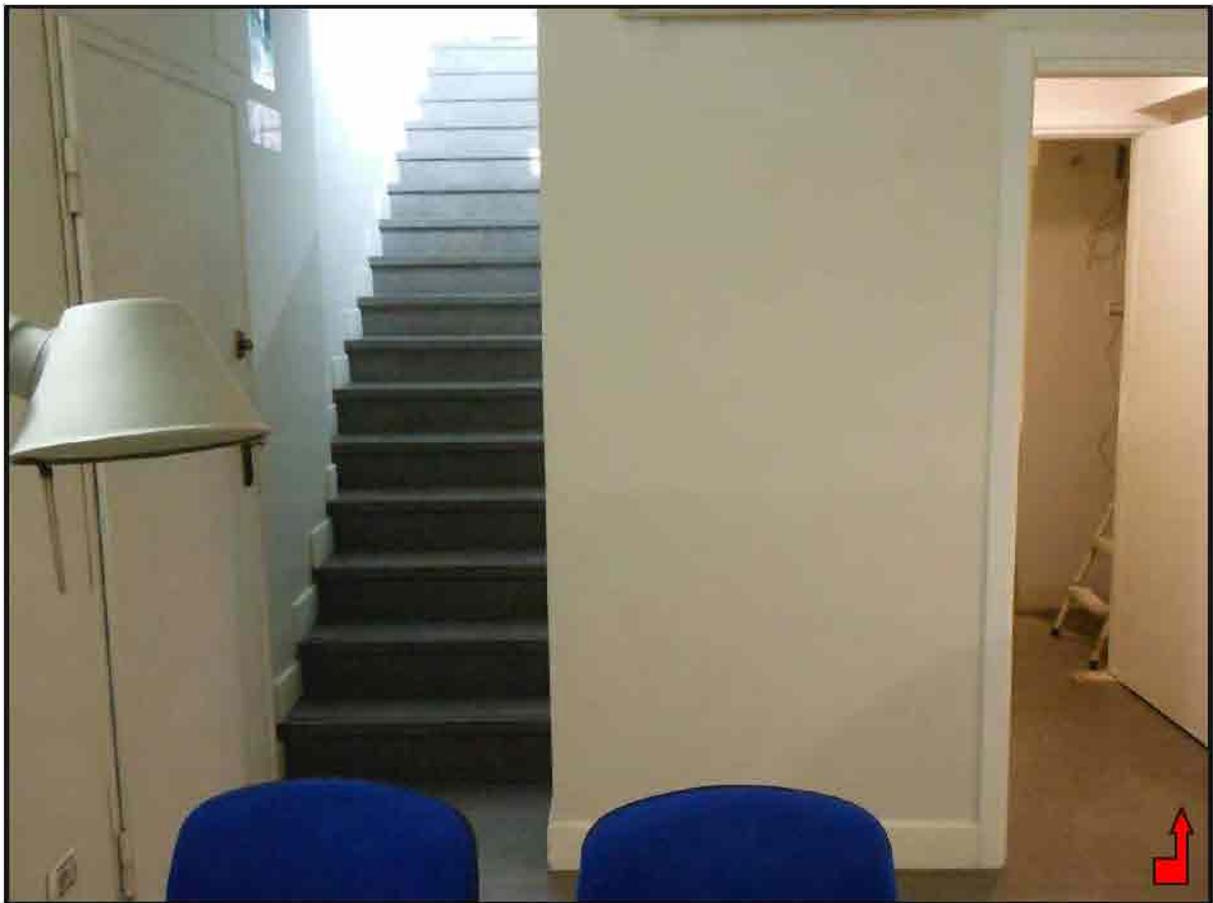


(UFFICIO, vista interna corpo B -



(UFFICIO, vista interna corpo B -





(UFFICIO, vista interna corpo B -



(UFFICIO, vista interna corpo B -

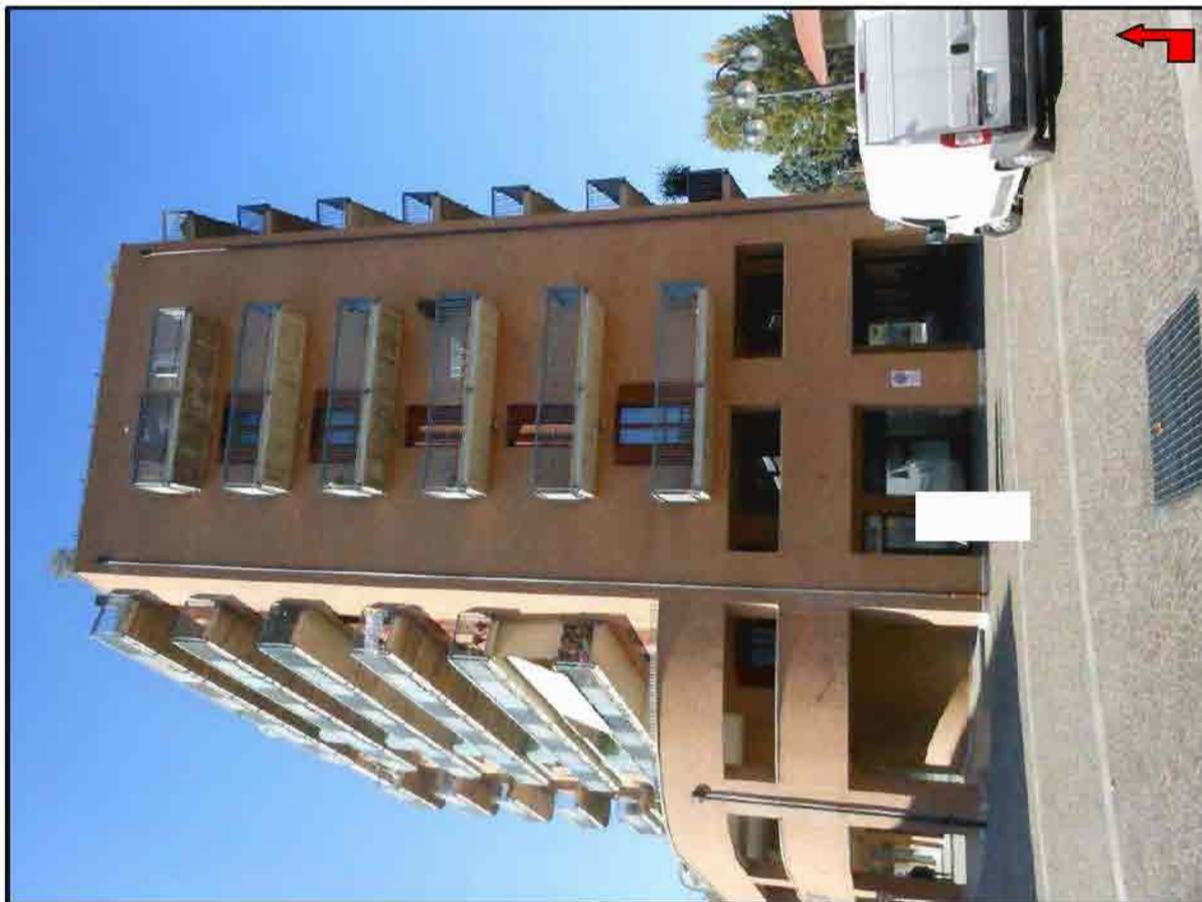


(UFFICIO, vista interna corpo B -

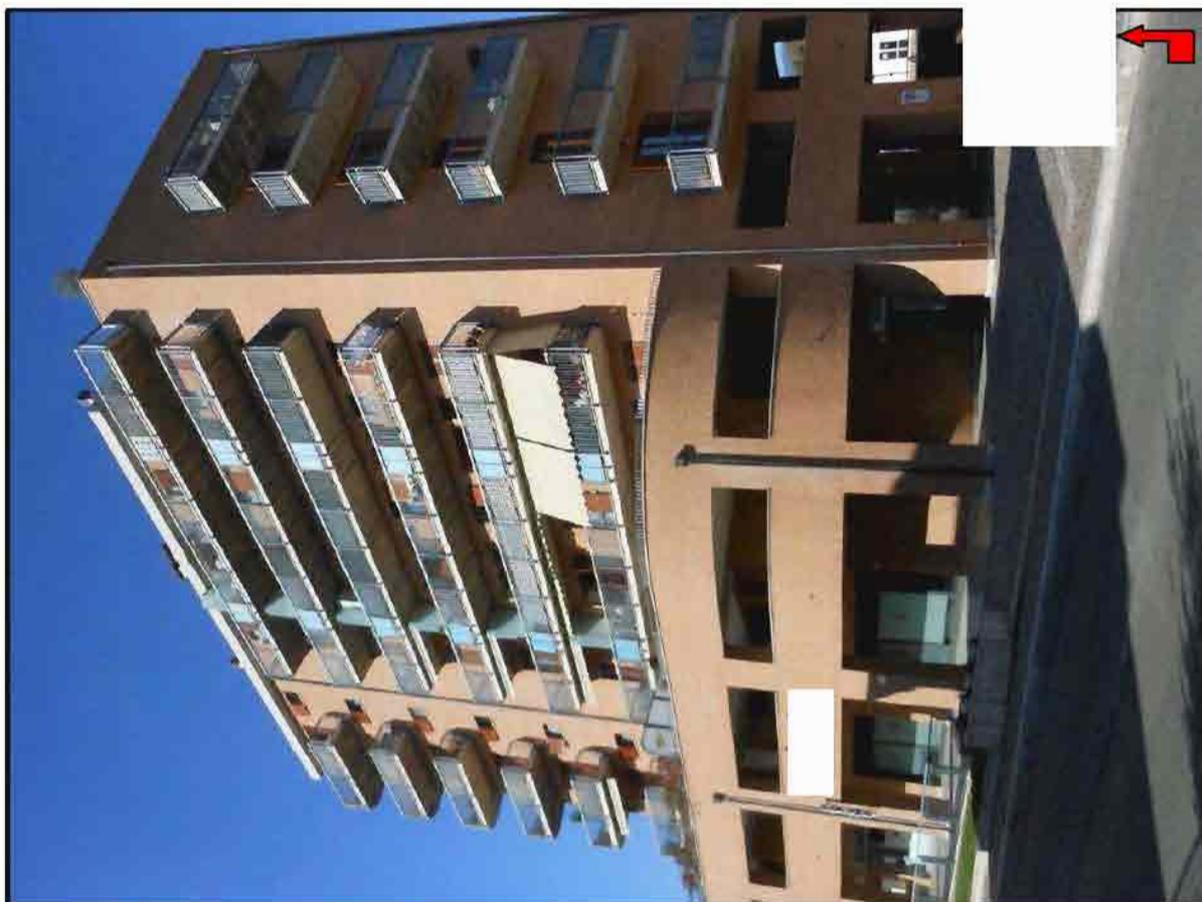


(UFFICIO, vista interna corpo B -

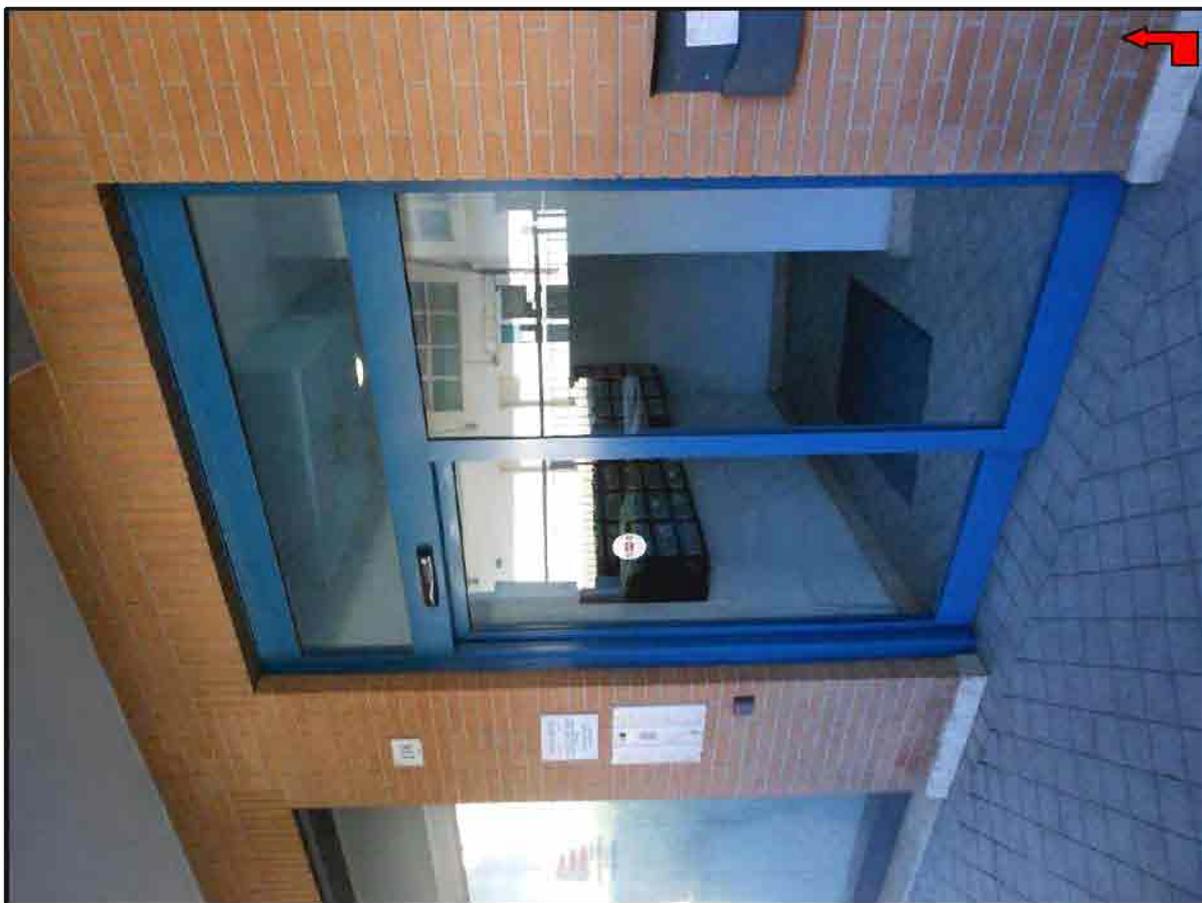
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



(UFFICIO, vista esterna -



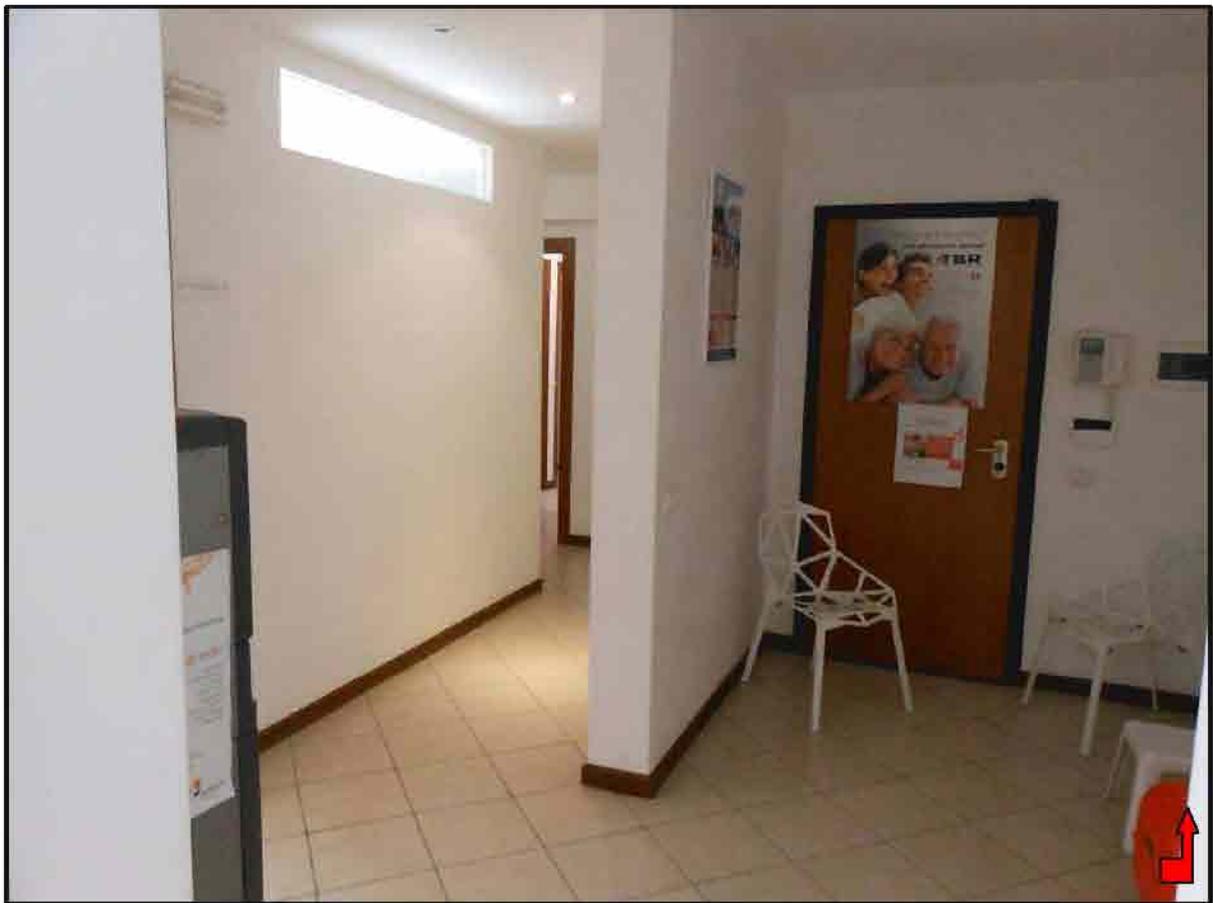
(UFFICIO, vista esterna -



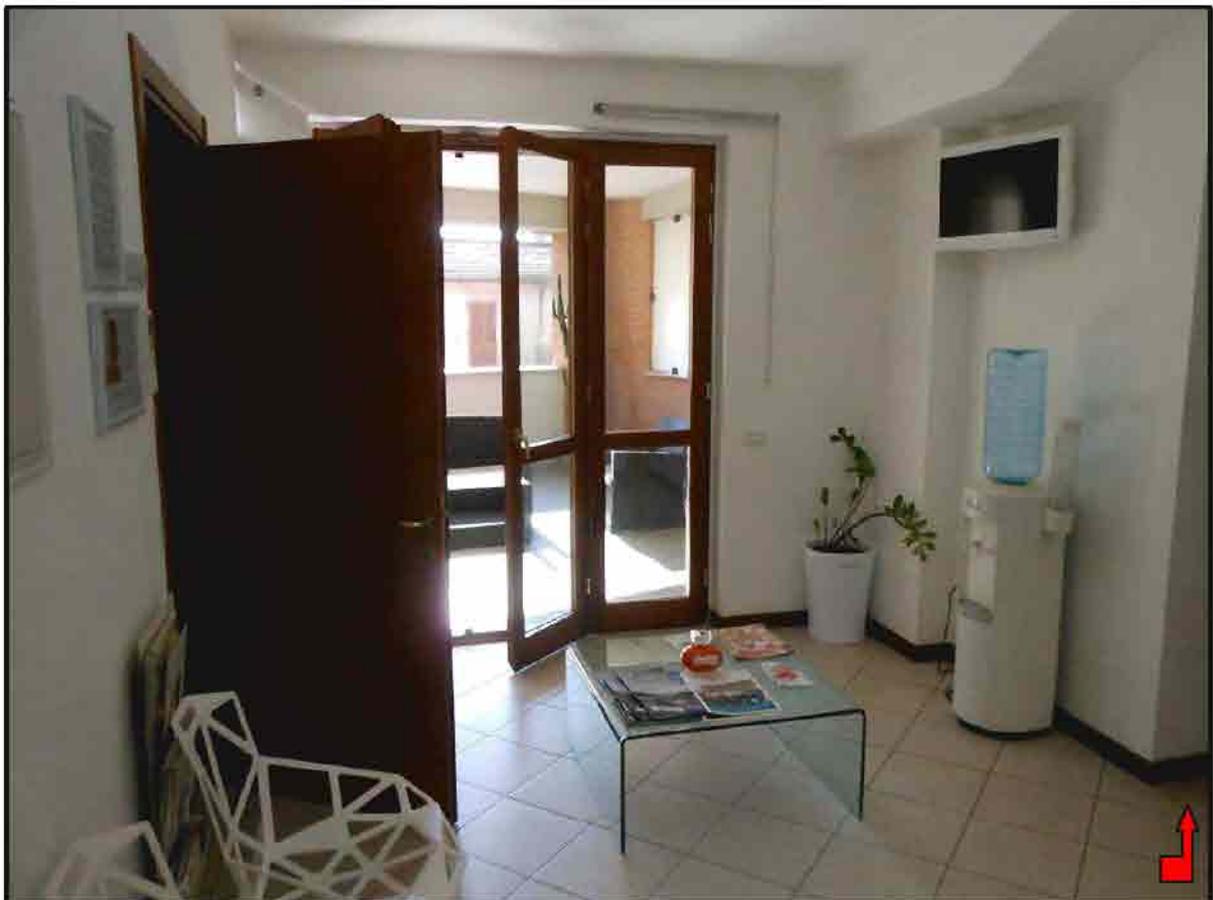
(UFFICIO, vista esterna -



(UFFICIO, vista interna -



(UFFICIO, vista interna -

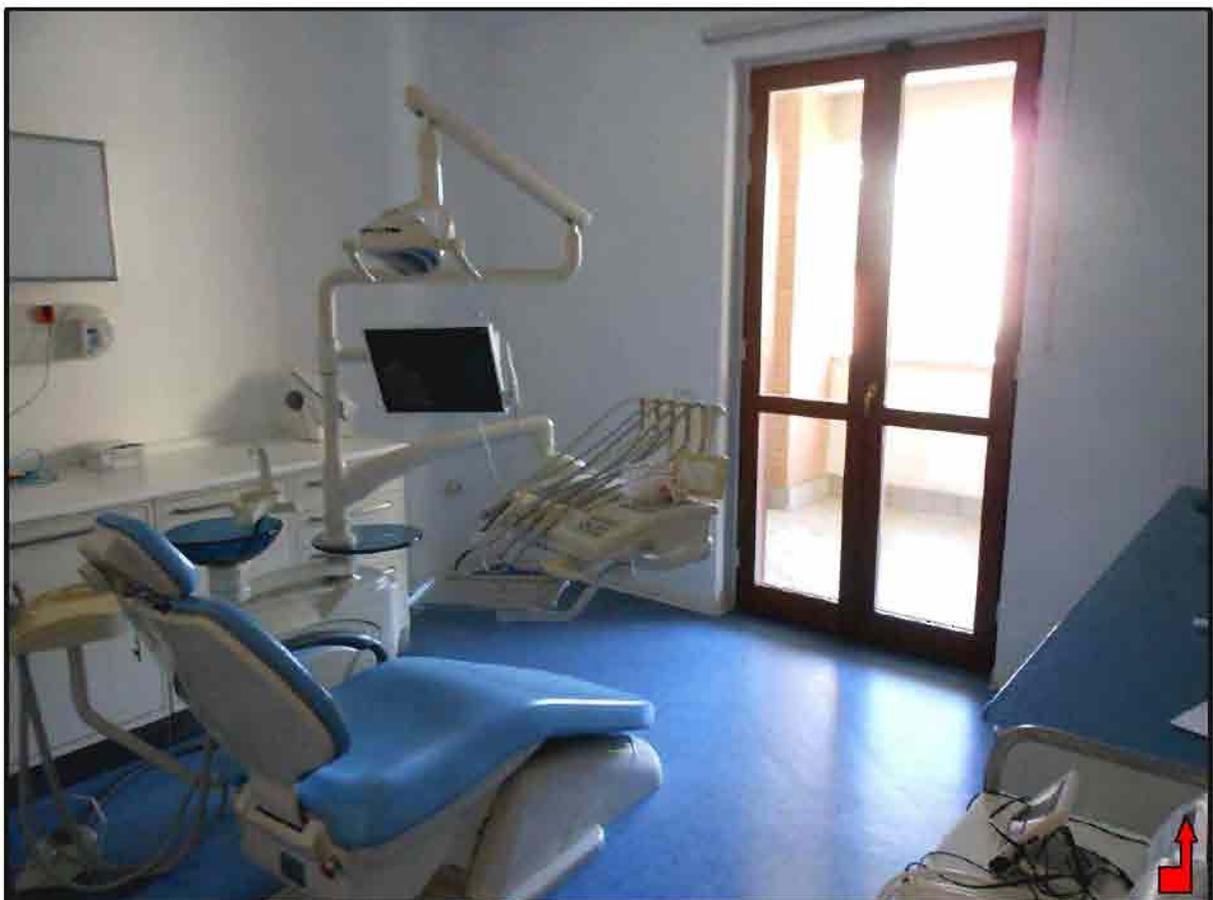


(UFFICIO, vista interna -





(UFFICIO, vista interna -



(UFFICIO, vista interna -





(UFFICIO, vista interna -



(UFFICIO, vista terrazza -

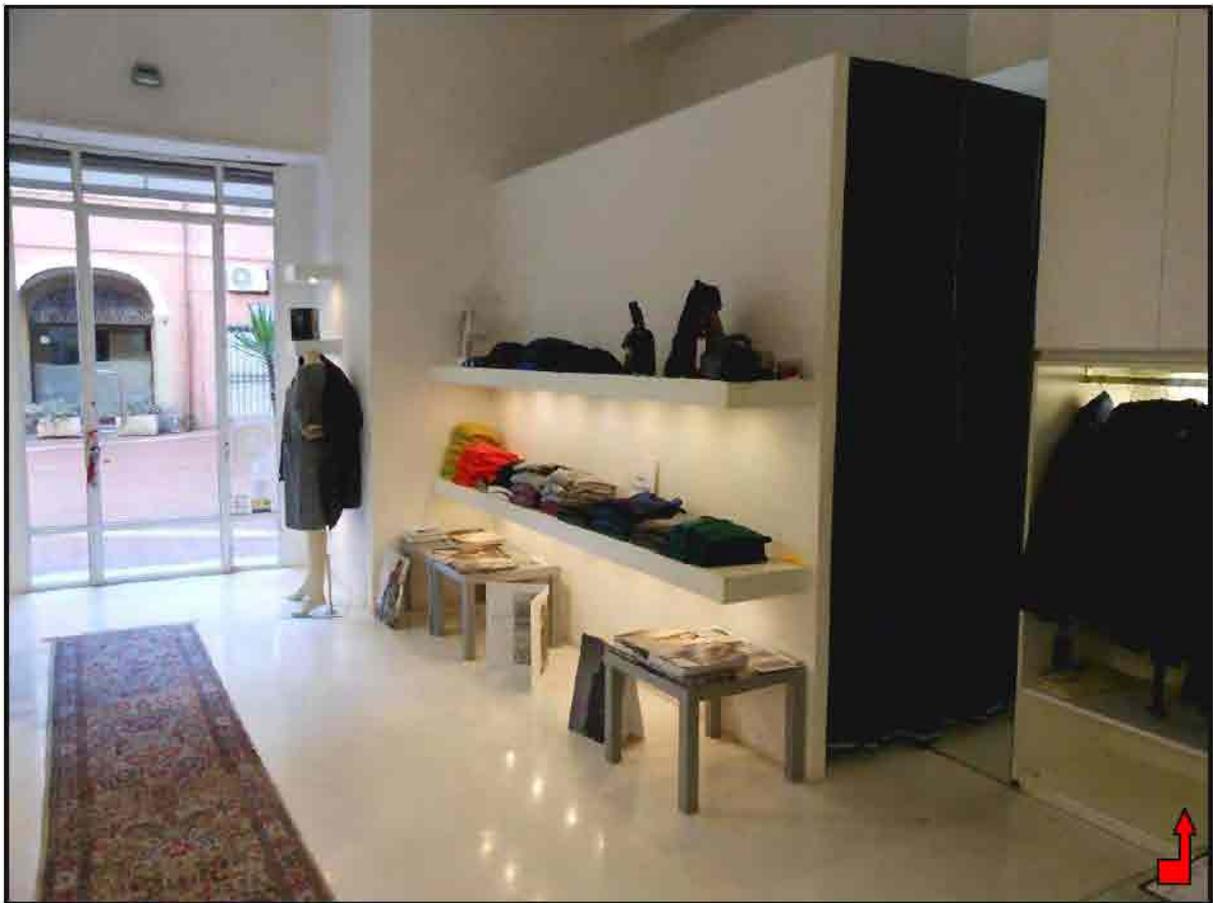


(NEGOZIO, vista esterna - )



(NEGOZIO, vista esterna - )



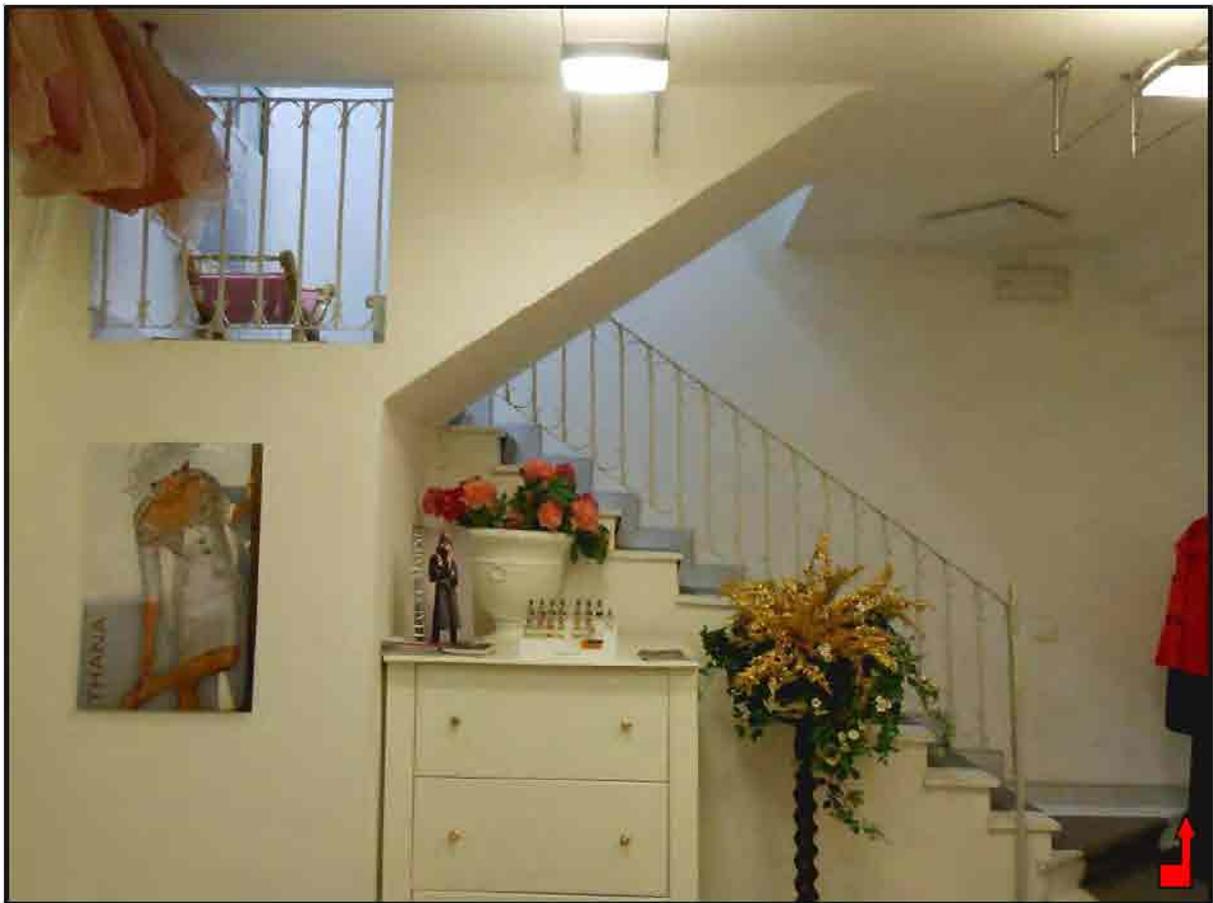


(NEGOZIO, vista interna -

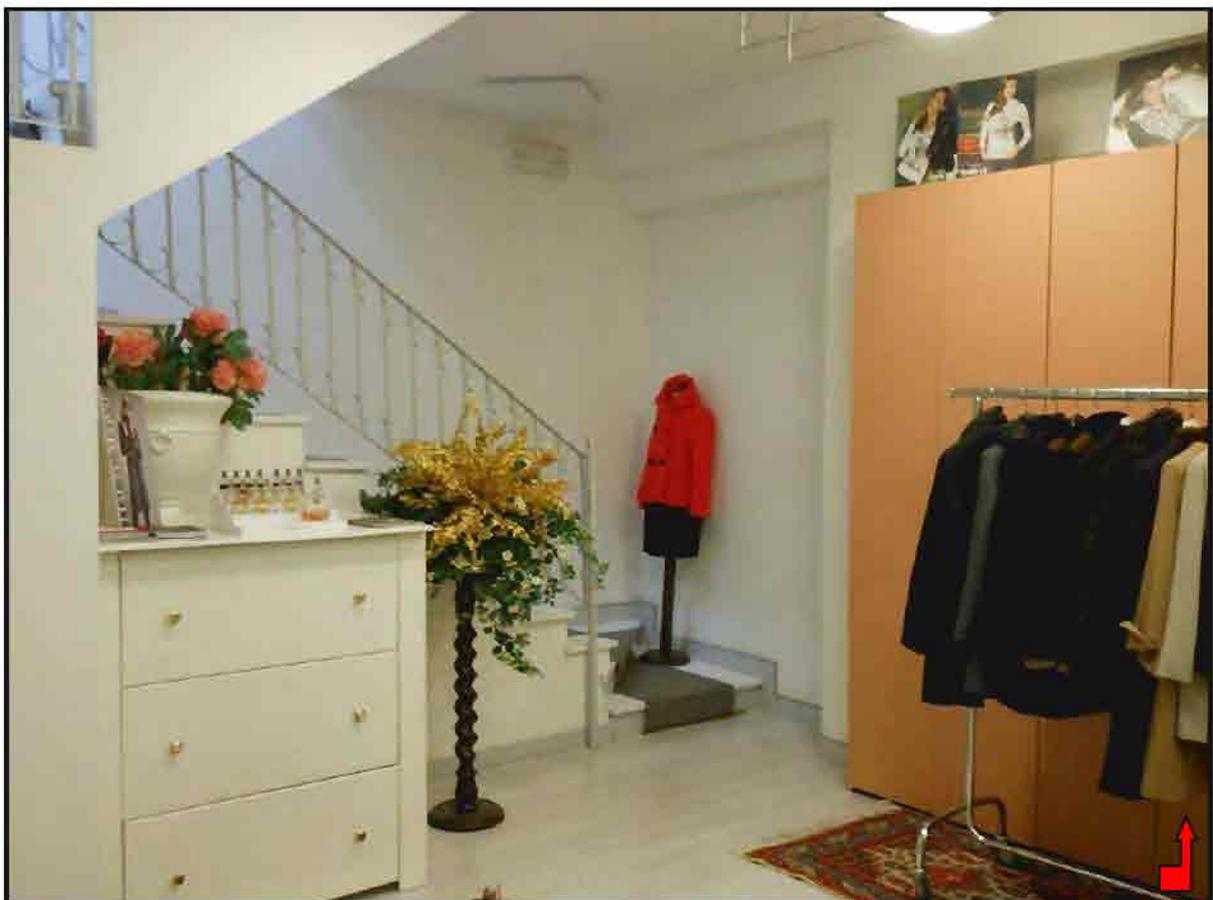


(NEGOZIO, vista interna -





(NEGOZIO, vista interna -

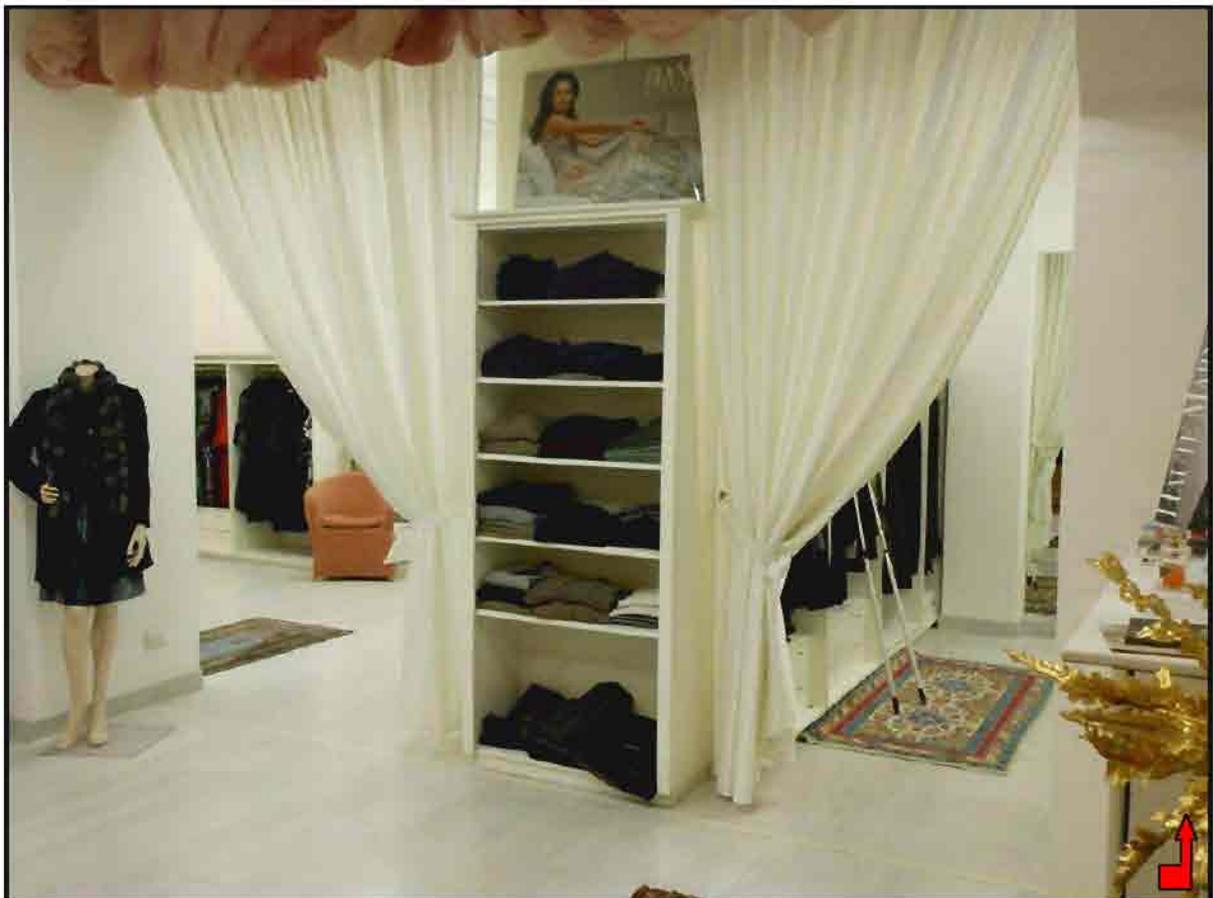


(NEGOZIO, vista interna -





(NEGOZIO, vista interna -



(NEGOZIO, vista interna -



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

Dichiarazione protocollo n. TR0032488 del 03/05/2013

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

Via G. Di Vittorio

civ. 47

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 124  
Particella: 236  
Subalterno: 34

Compilata da:  
Masserini Alessandro

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

N. 00810

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANTA PIANO DODICESIMO**



**PIANTA PIANO TREDICESIMO**



**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**



Ultima Planimetria in atti

MODULARIO  
F. 109 496 - 497

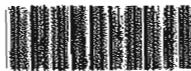
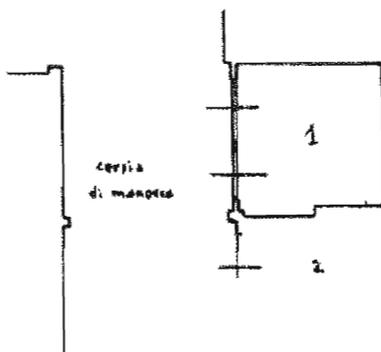
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Lire  
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TERNI** Via di **VITTORIO**  
Ditta **TERNI**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TERNI**

PIANO SOTTERRANEO



01555747

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

*PS*

FRAZIONAMENTO DEL  
T. 124, N. 236 SUB 35  
ASSIEME IL NUOVO IDENTIFICATIVO  
F. 124, N. 236 SUB 48

Computato dall' **ARCA ENZO CIRANI**

Iscritto all'Albo dei **ARCHITETTI**  
della Provincia di **TERNI**  
del **1.9.1986**  
Firma: *[Signature]*

1 - Situazione al 21/12/2016 - Comune di TERNI (111) - Foglio 124 Particella 236 - Subalterno 48 - VITTORIO piano, SA.

Formato Da: MARIOTTI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPCO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e9e9f944330c6a966d9b9b771fae8

MODULARIO  
P. - CA. 2. P. - III



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

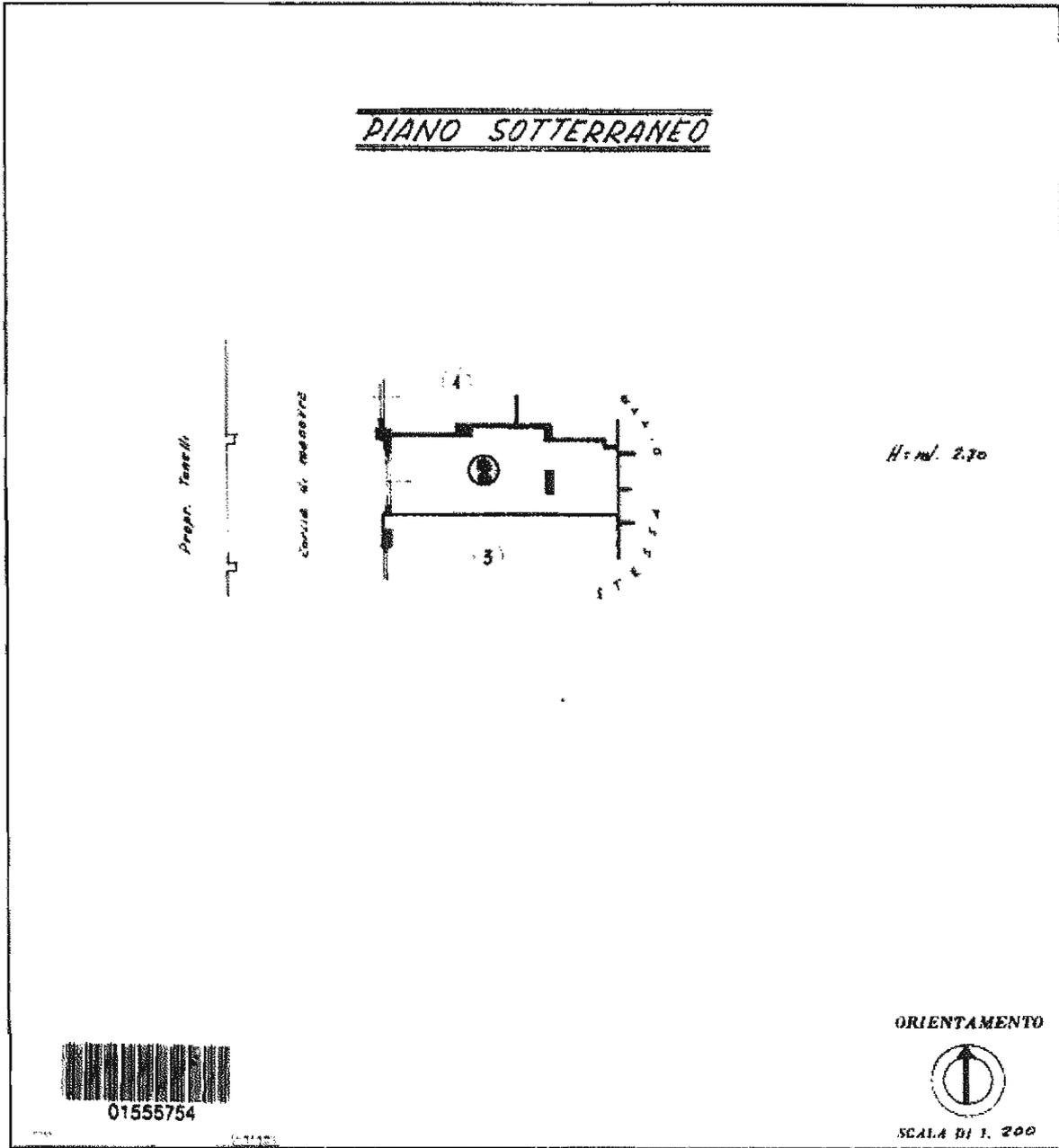
(D. DECRETI-L. 11/12/1975 N. 2472)

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

Viale G. DI VITTORIO N. 47

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TERNI**



01555754

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	<b>13 OTT</b>
PROG. N°	

Compilata dall'ingegnere  
(Titolo: nome e cognome del tecnico)  
**MARIO PALLOTTA**

Iscritto all'Albo de - **ENIT**  
della Provincia di **TERNI**

Data: **TERNI**

Firma: *[Signature]*

1 - Situazione al 21/12/2016 - Comune di TERNI (L.117) - s. Foglio 124 Particella 236 - Subalterno 26 - CATASTO piano SE.

MODULARIO  
F. 99/1986 (88)



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

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

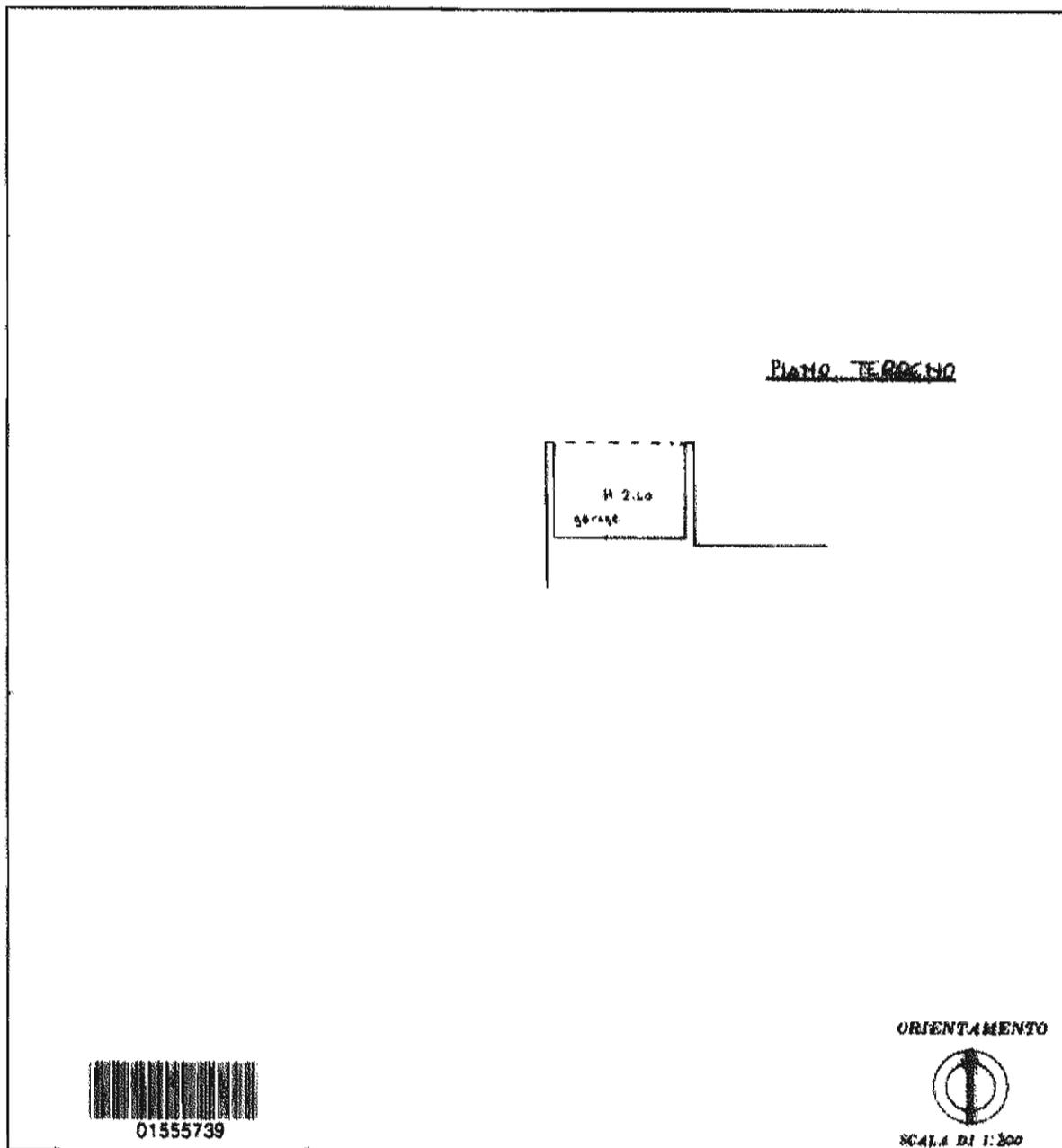
N. PRODOTTORE: 124/1986/100/1/100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI

Via DI VITTORIO

Ditta n. TERNI LI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



01555739

### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	FRAZIONAMENTO DEL FUSL N. 226/48/35 ASSURE IL NUOVO IDENTIFICATIVO Foglio 124 N. 236/48/35
------------------	--

110

elaborato dall'ARCH. ENZO CIANI

Iscritto all'Albo de ARCHITETTI della Provincia di TERNI

Firma: *[Signature]*

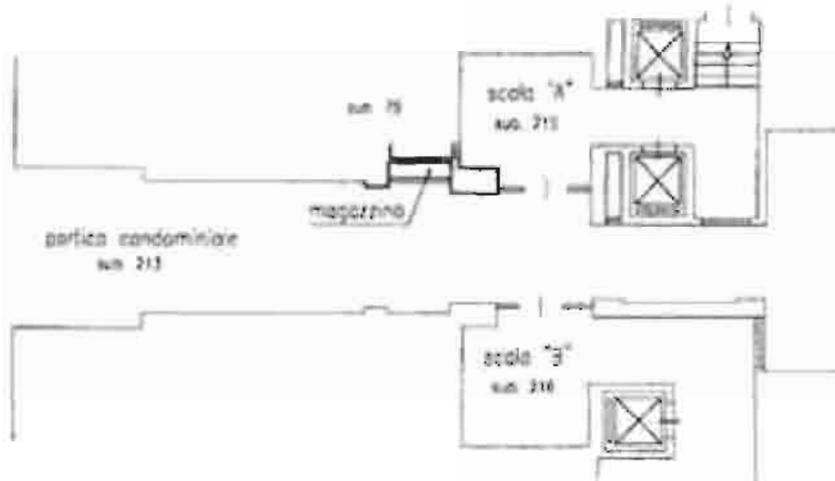
sit. - Situazione al 21/12/2016 - Comune di TERNI (17) - Foglio 124 Particella 236 - Subalterno 47 - VITTORIO - piano T.

Fornito Da: MARIOTTI ROBERTO Emesso Da: ARUPAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie#: 50ca09194091021636600000071a1a8



Planimetria di via in Comune di **TERNI** via **Filippo Turati** CIV

piana terra  
h= 3,90



02010270

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di NC    
 Ultima

Compiuta dal **Geometra**  
**GRANATI SERGIO**

Data presentazione: **05/06/2016** - Data: **24/12/2016** - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI



Tot. schede: **124** - Formato di acc.: **A4(215x297)** - Fatt. di scala: **1:1**

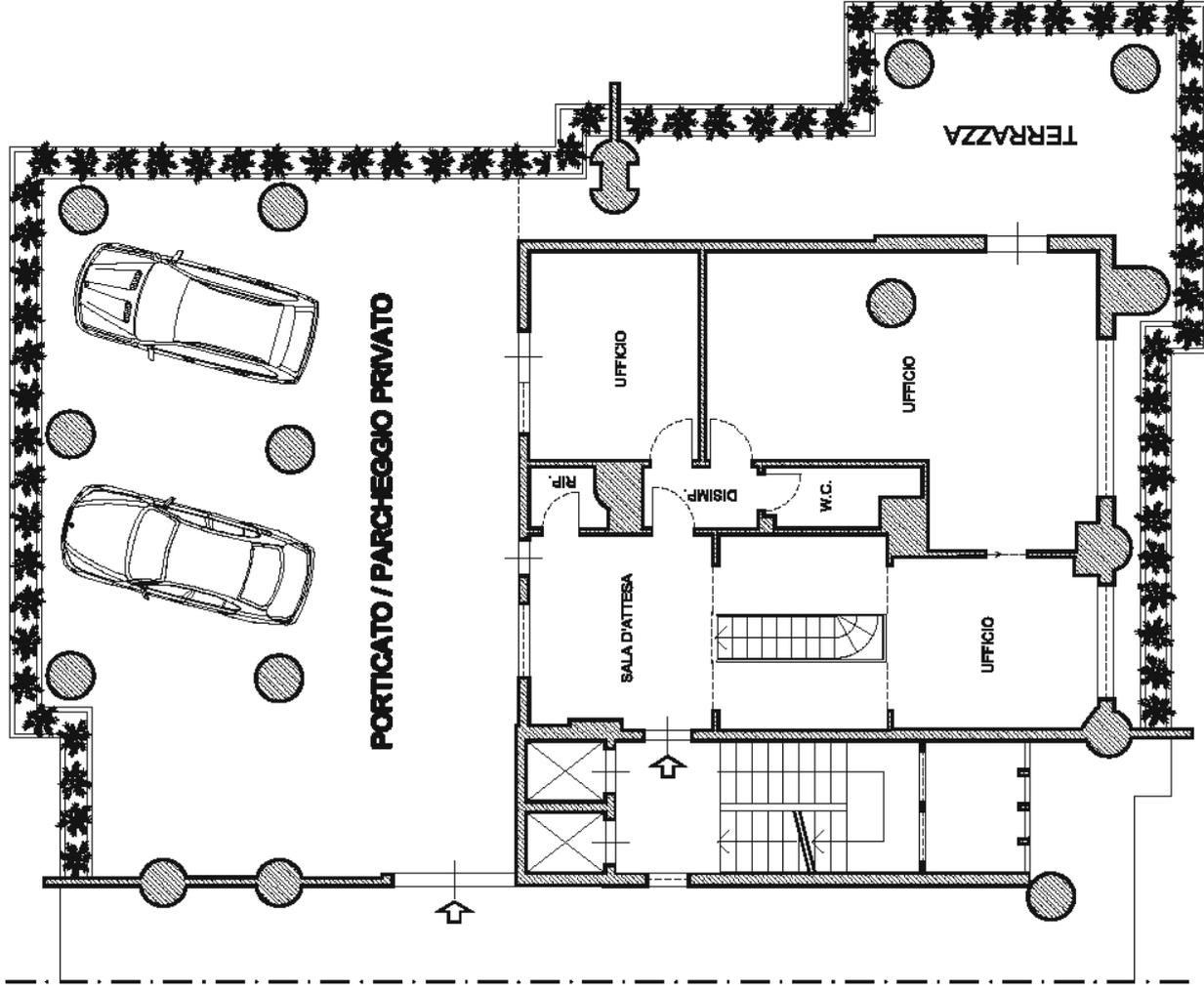
25/05/2016

Catasto dei fabbricati - Situazione al 21/12/2016 - Comune di TERNI (117) - Foglio 124 Particella 688 - Subalterno 80 - VIALE FILIPPO TURATI piano T;

Firmato Da: MARIOTTI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60eca9f94d93b2fe36666b96b771a1a8

**STATO DI FATTO**

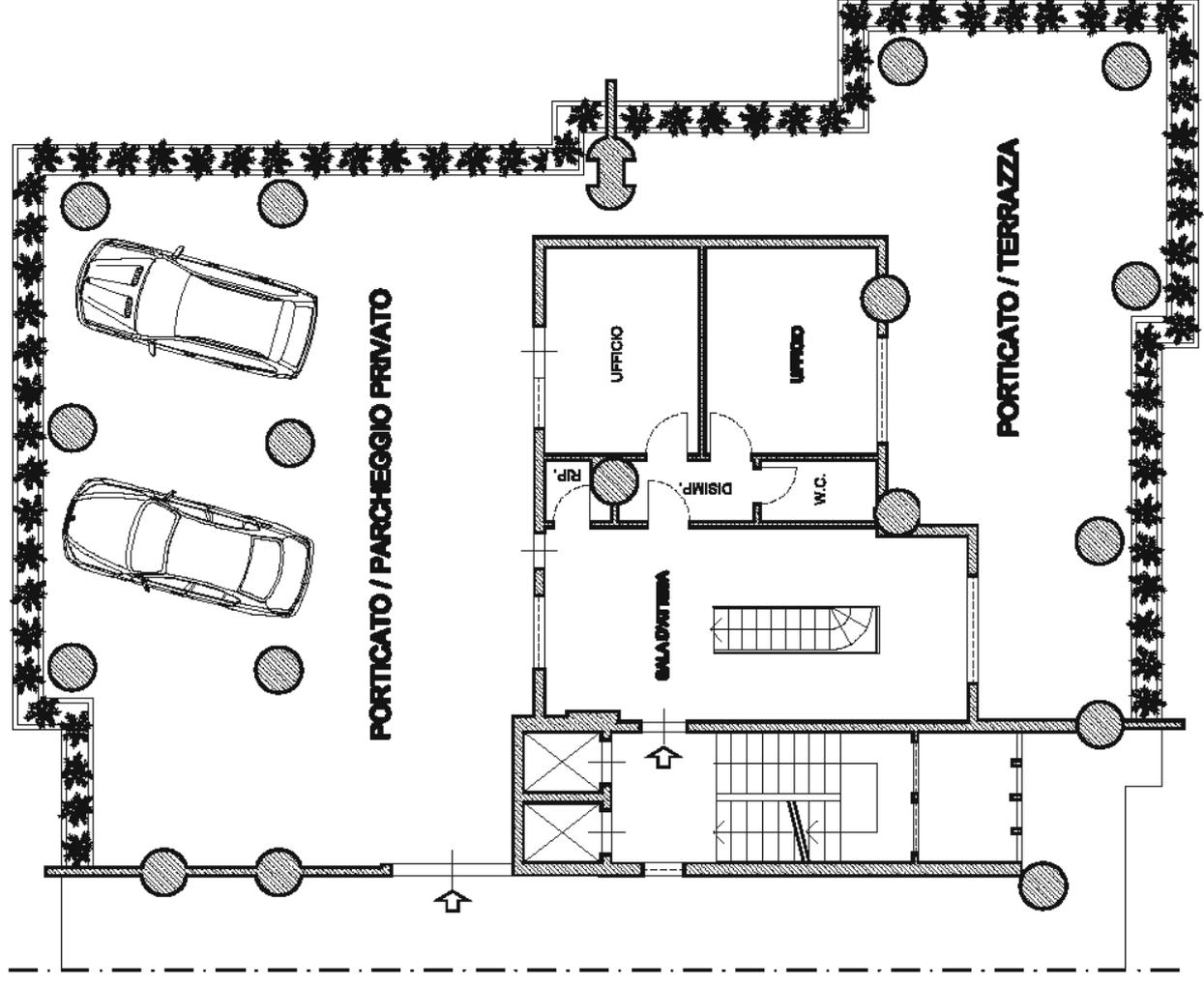
**PIANTA  
PIANO PRIMO**



scala: 1/100

**STATO AUTORIZZATO**

**PIANTA  
PIANO PRIMO**

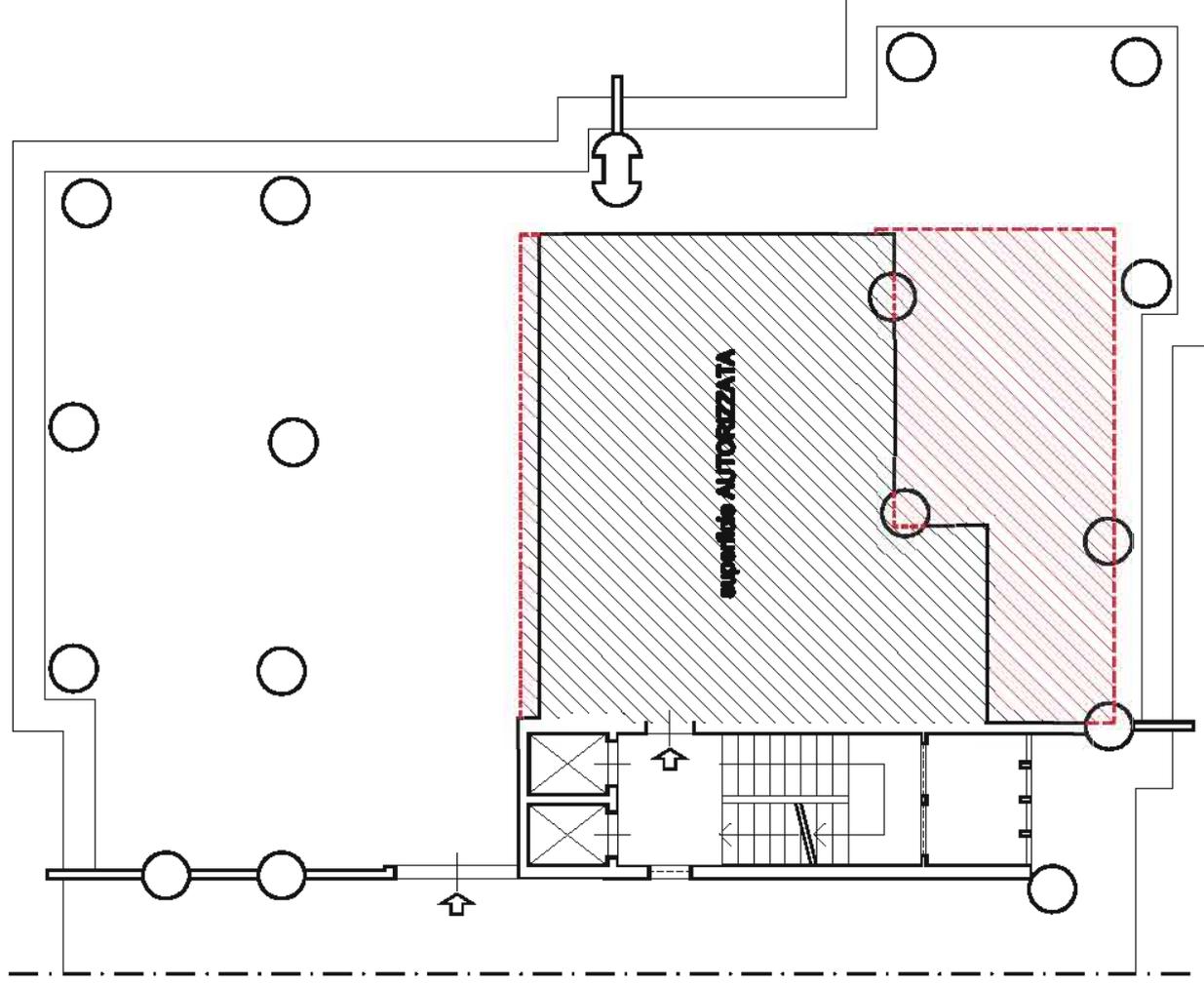


scala: 1/100

# STATO COMPARATIVO

 **DIFFORMITA' RELEVATA**  
superficie ABLISSIVA: mq. 37

# PIANTA PIANO PRIMO



scala: 1/100

MODULARIO  
P. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
50

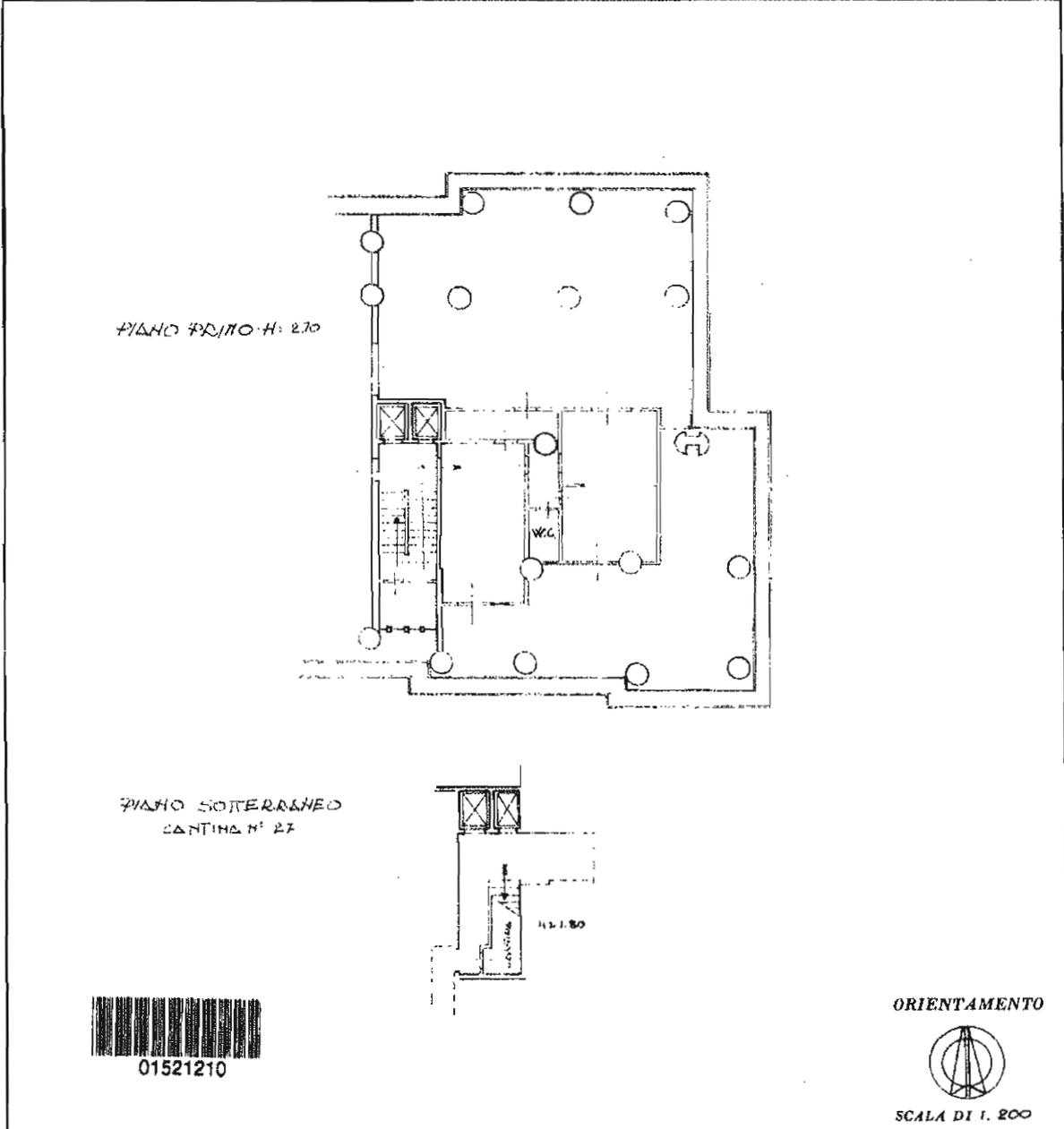
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 152)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via S. DI VITTORIO N. 47

Ditta .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



- Situazione al 21/12/2016 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 124 Particella: 236 - Subalterno 3 >  
ITTORIO n. 47 piano: S1-3 interno: 1;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

5814

Compilata dal Paola...  
(Tipografo e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo de Paola...  
della Provincia di TERNI  
DATA 21/12/2016  
Firma: Paola...

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0034244 del 08/06/2017

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

Via Giuseppe Di Vittorio

civ. 45

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 124

Particella: 236

Subalterno: 56

Compilata da:  
Poddi Gianni

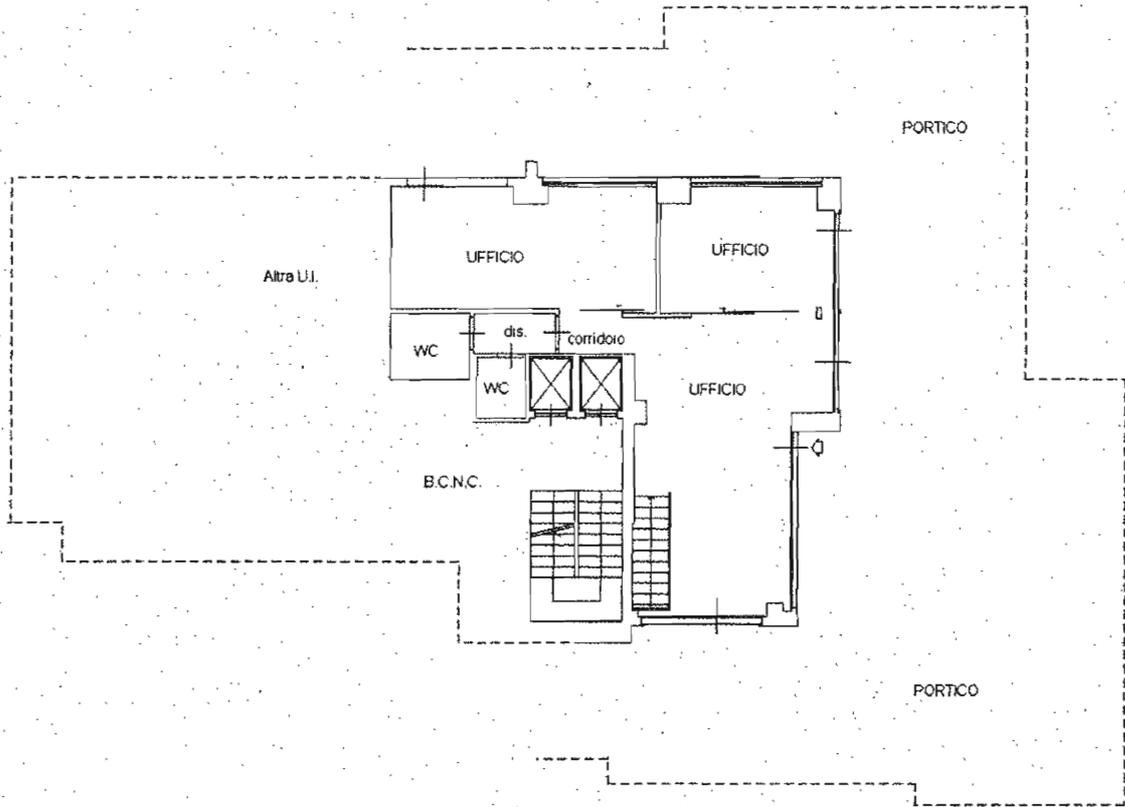
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

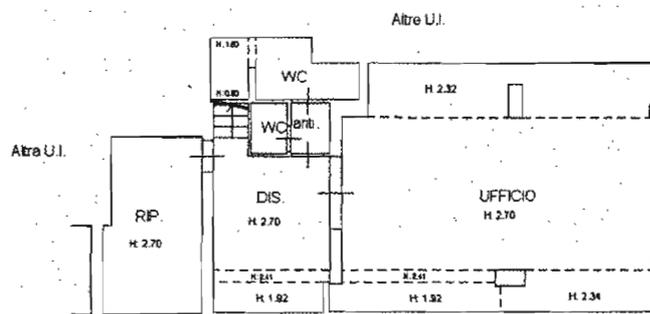
N. 838

Scheda n. 1

Scala 1:200



piano terra H: 4.00



piano interrato



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/01/2018 - Comune di TERNI(LI17) - < Foglio: 124 Particella: 236 - Subalterno 56 >  
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 45 piano: S1-I;

Ultima Planimetria in atti



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

Dichiarazione protocollo n. TR0096147 del 19/07/2011

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

Via Romagna

civ. 118

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 111

Particella: 441

Subalterno: 92

Compilata da:  
Teofoli Alberto

Iscritto all'albo:  
Geometri

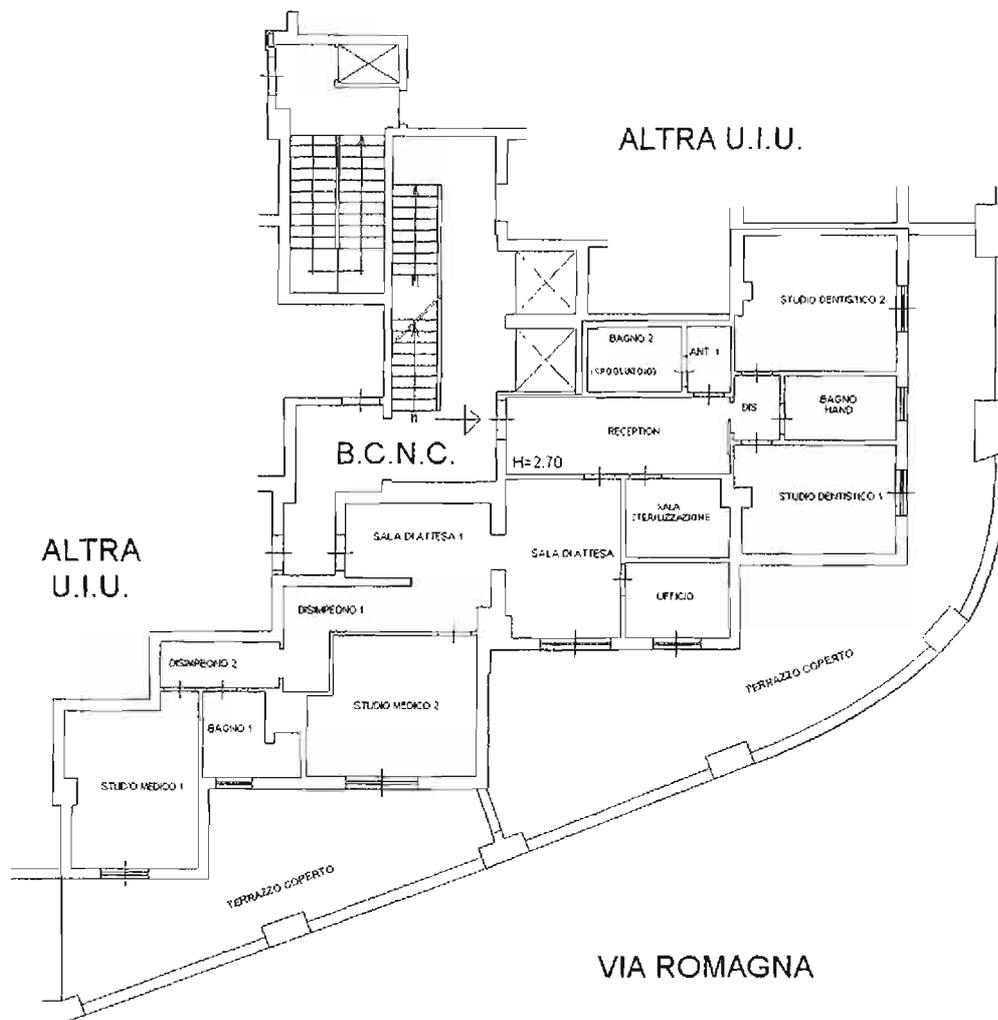
Prov. Terni

N. 710

Scheda n. 1

Scala 1:200

# PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/12/2016 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 111 Particella: 441 - Subalterno 92 >  
VIA ROMAGNA n. 118 piano: 1;

Ultima Planimetria in atti



MODULARIO  
F. fig. rend. 487

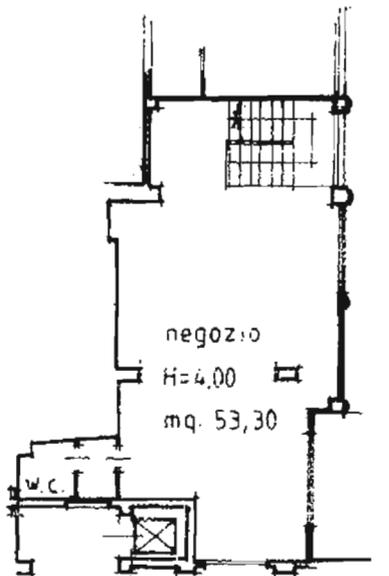


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

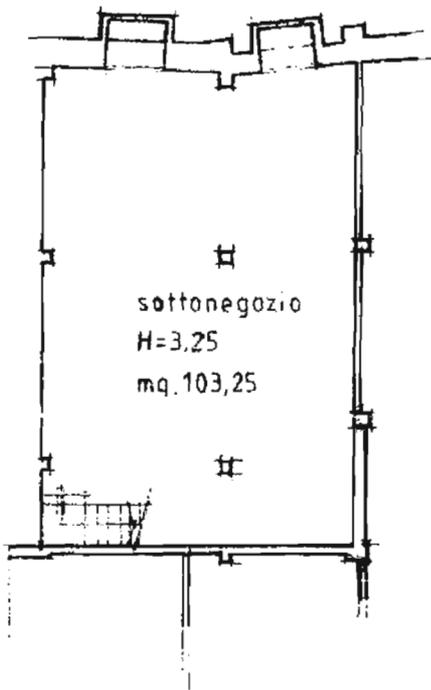
MOD. BN (C

LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di TERNI via TRE COLONNE civ. 28/A



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200



01888890

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di inabitazione

Comprata da: GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
MATTIOLI ADRIANO

RESERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 30/04/1992 - Data: 21/12/2016 - n. TR0091281 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI  
Tot. schede: 115 - Formato di acq.: A4(213x297) - Fatt. di scala: TERNI  
n. 513 sub. 7 della provincia di TERNI

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/12/2016 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 115 Particella: 513 - Subalterno 7 >  
VIA TRE COLONNE n. 28A piano: T-S1;