



# TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 234/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Unicredit s.p.a.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Ilaria Palmieri

CUSTODE:

Dott.ssa Patrizia Cianchini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/06/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ING. SIMONE BATTISTINI**

CF:BTSMN72B04L117J

con studio in SAN GEMINI (TR) Via della Stazione 54

telefono: 3475341216

email: simonebattistini@yahoo.it

PEC: simone.battistini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 234/2017

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **deposito commerciale** a TERNI via XX Settembre 46/A, quartiere Semicentro adiacenze Cospea, della superficie commerciale di **37,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La u.i. si trova in edificio a torre realizzato con struttura in c.a. e tamponatura in laterizio.

Planimetricamente è di forma rettangolare con lati di dimensioni interne di ml 7,70 x 3,50; affaccia a nord su un'area di pertinenza larga come tutto il prospetto e lunga ml 1,50 verso la strada comunale. L'area esterna in questione è pavimentata ed alla stessa si accede dalla via comunale di XX Settembre. L'ingresso è protetto da recinzione di bordo proprietà su muretto realizzato al confine.

Le finiture interne della U.I. sono di tipo ordinario (pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate) a parte la parete nord che è interamente vetrata con affaccio sull'area pertinenziale verso la via. L'immobile è dotato di impiantistica elettrica, idrica di adduzione e scarico oltre che di climatizzatore (a pompa di calore) da assoggettare ad opportune verificarne di efficienza e funzionalità.

Sullo spigolo interno sud-ovest è presente un servizio igienico delle dimensioni di ml 1,20 x 2,20 completo al quale si accede direttamente dal vano principale: alla data dell'accesso del 04/04/2018 l'immobile era diviso in due zone a mezzo realizzazione di parete in cartongesso realizzata in corrispondenza delle riseghe dei pilastri a dividerne in due parti la lunghezza. In pratica il locale è ad oggi diviso in due zone con porta di collegamento centrale sulla nuova parete realizzata; le zone hanno stessa larghezza seppure quella ad ovest è più lunga di quella ad est di cm 50 circa. L'altezza interna del locale è di ml 2,50.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,40 ml. Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 498 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 28 mq, rendita 98,33 Euro, indirizzo catastale: via Venti Settembre snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sud con altre U.I. di altra proprietà; est e nord con corte comune; ovest con vano scala accesso principale all'edificio

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>37,52 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 51.645,85</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 49.063,56</b>
Data della valutazione:	<b>14/06/2018</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/03/2018 00:00:00 stabilita attraverso forma contrattuale non opponibile alla procedura.

La data di occupazione è successiva a quella del pignoramento immobiliare avvenuto con atto rep. 3035 del 02/11/2017, trascritto in data 29/11/2017 presso la Conservatoria dei pubblici registri immobiliari di Terni.

L'occupante esibisce forme contrattuali di comodato d'uso gratuito non opponibili alla procedura; in particolare si puntualizza che la data del contratto di comodato (01/03/2018) è successiva a quella del pignoramento (02/11/2017).

### 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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Trascrizione, stipulata il 31/05/2018 a firma di Notaio Filippetti Carlo ai nn. 36691 di repertorio, trascritta il 08/03/2002 a Terni ai nn. 2664/1844, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita immobiliare.

Regolamento di Condominio

Trascrizione, stipulata il 29/01/2008 a firma di Notaio Fulvio Sbrolli ai nn. 166308 di repertorio, trascritta il 03/03/2008 a Terni ai nn. 2490/1510, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/03/2008 a firma di Notaio Sbrolli Fulvio ai nn. 166309 di repertorio, iscritta il 03/03/2008 a Terni ai nn. 2491/474, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 102000.

Importo capitale: 51000.

Durata ipoteca: 20

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/04/2011 a firma di Giudice di Pace di Terni ai nn. 1047 di repertorio, iscritta il 27/03/2012 a Terni ai nn. 3435/304, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/04/2012 a firma di Tribunale Civile di Sansepolcro ai nn. 86 di repertorio, iscritta il 14/06/2012 a Terni ai nn. 6325/632, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/10/2012 a firma di Tribunale di Terni ai nn. 1372 di repertorio,

iscritta il 09/10/2012 a Terni ai nn. 10423/1154, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 10/04/2015 a firma di Equitalia Centro s.p.a. ai nn. 568 di repertorio, iscritta il 15/04/2015 a Terni ai nn. 3204/447, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo emesso da Equitalia Centro s.p.a.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/11/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni ai nn. 3035 di repertorio, trascritta il 29/11/2017 a Terni ai nn. 11972/8303, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento condominiale trascritto in data 08/03/2002 ai n.i 2664/1844

Ulteriori avvertenze:

Ad oggi non è stato possibile quantificare oneri e spese condominiali addossate all'immobile causa non conoscenza diretta ed indiretta dell'Amministratore del condominio cui l'immobile fa parte.

E' in corso la ricognizione, da parte del perito, di cui ad apposita istanza via PEC all'Amministratore del Condominio, volta all'acquisizione dell'estratto conto condominiale. L'istanza di che trattasi è allegata alla presente.

L'esito dell'istanza andrà ad aggiornare le informazioni relative nella presente con riflessi sul valore dell'immobile da porre a base d'asta.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/02/2008), con atto stipulato il 29/02/2008 a firma di Notaio Fulvio Sbroli ai nn. 166308 di repertorio, trascritto il 03/03/2008 a Terni ai nn. 2490/1510, in forza di atto di compravendita

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/1996 fino al 29/02/2008), con atto stipulato il 30/05/1996 a firma di Notaio Filippetti Carlo ai nn. 25369 di repertorio, trascritto il 04/06/1996 a Terni ai nn. 4773/3545, in forza di atto di compravendita

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da ricerche c/o gli archivi comunali non risultano ulteriori successive istanze edilizie riguardanti

l'immobile.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **22894/97** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione, rilasciata il 07/03/1998 con il n. 22897/97 di protocollo, agibilità del 21/02/2006 con il n. 30912 di protocollo.

Successiva variante essenziale rilasciata con prot. 21522 del 07/05/2001. Variante finale rilasciata in data 12/02/2002 con prot. 54189/01. L'Agibilità è unica come individuata (30912/2006).

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

L'attuale categoria catastale dell'immobile non sembra corrispondere all'utilizzo che se ne fa tenuto conto che le caratteristiche dell'immobile non corrispondono a quelle della categoria catastale; i locali magazzini infatti non debbono possedere apprestamenti per mostre quali le vetrine. Il locale oggetto di procedura ha una intera parete vetrata che affaccia sulla strada.

Il R.E.C. del Comune di Terni, approvato con D.C.C. 324/2008 e modificato con D.C.C. 239/2010 e successivamente 392/2015, all'art. 101 detta caratteristiche essenziali per i locali negozi ed uffici, l'altezza minima dei quali non può essere minore di ml 2,70.

Nel caso di specie il locale oggetto di procedura ha una altezza interna di ml 2,40 non conforma ai dettami del R.E.C., per cui ai sensi dello stesso non è definibile negozio o ufficio, seppure l'utilizzo che se ne sta attualmente facendo è quest'ultimo (esposizione e pubbliche relazioni associate alla vendita).

Ipotizzabile un cambio d'uso (da magazzino ad ufficio e/o negozio) preliminarmente preceduto da acquisizione di apposito parere igienico sanitario USL sulla deroga all'altezza minima dettata dal R.E.C.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001; L.R. 1/2015)

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- 

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria in atti non risulta conforme alla disposizione planimetrica del locale come verificato in sede di accesso del 04/04/2018. Inoltre la categoria agli atti (C2 - Magazzino) non sembra confacente all'utilizzo ne tanto meno ai dettami della normativa succitata: appare più consona la categoria C1 (Negozi e botteghe) o al più A10 (uffici e studi privati) (normativa di riferimento: Circolaren. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. Nonché nota C1/1022/94 della Direzione Centrale del Catasto e dei Servizi Geotopografici e della Conservazione dei RR.II. Ed oltre infine alla Circolare n. 4 de)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento cartografico al Catasto Fabbricati mediante procedura di DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA telematico: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: gg 15 dal conferimento dell'incarico.

La categoria catastale attuale ha influito sulla quantificazione del canone di locazione già trasmesso al custode giudiziario in data 05/04/2018 e messo agli atti del Tribunale dallo stesso in data 13/04/2018

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA XX SETTEMBRE 46/A, QUARTIERE SEMICENTRO ADIACENZE  
COSPEA

## DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito commerciale** a TERNI via XX Settembre 46/A, quartiere Semicentro adiacenze Cospea, della superficie commerciale di **37,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La u.i. si trova in edificio a torre realizzato con struttura in c.a. e tamponatura in laterizio.

Planimetricamente è di forma rettangolare con lati di dimensioni interne di ml 7,70 x 3,50; affaccia a nord su un'area di pertinenza larga come tutto il prospetto e lunga ml 1,50 verso la strada comunale. L'area esterna in questione è pavimentata ed alla stessa si accede dalla via comunale di XX Settembre. L'ingresso è protetto da recinzione di bordo proprietà su muretto realizzato al confine.

Le finiture interne della U.I. sono di tipo ordinario (pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate) a parte la parete nord che è interamente vetrata con affaccio sull'area pertinenziale verso la via. L'immobile è dotato di impiantistica elettrica, idrica di adduzione e scarico oltre che di climatizzatore (a pompa di calore) da assoggettare ad opportune verificarne di efficienza e funzionalità.

Sullo spigolo interno sud-ovest è presente un servizio igienico delle dimensioni di ml 1,20 x 2,20 completo al quale si accede direttamente dal vano principale: alla data dell'accesso del 04/04/2018 l'immobile era diviso in due zone a mezzo realizzazione di parete in cartongesso realizzata in corrispondenza delle riseghe dei pilastri a dividerne in due parti la lunghezza. In pratica il locale è ad oggi diviso in due zone con porta di collegamento centrale sulla nuova parete realizzata; le zone hanno stessa larghezza seppure quella ad ovest è più lunga di quella ad est di cm 50 circa. L'altezza interna del locale è di ml 2,50.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,40 ml. Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 498 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 28 mq, rendita 98,33 Euro, indirizzo catastale: via Venti Settembre snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sud con altre U.I. di altra proprietà; est e nord con corte comune; ovest con vano scala accesso principale all'edificio

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Terni, Narni (10 km), San Gemini (13 km), Spoleto (30 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono

sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cascata delle Marmore, città di Spoleto.

SERVIZI

municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
------------------------	--------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile non è dotato di classificazione energetica ai sensi del D.L.gs 192/2005 e s.m.i.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> realizzato in Metallo con apertura A Battente	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------	---------------------

<i>infissi esterni:</i> Vetrate a giorno realizzati in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------	---------------------

<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------	---------------------

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------	---------------------

<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle per esterni	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------	---------------------

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

<i>idrico:</i> incassato a pavimento con alimentazione in acquedotto pubblico , la rete di distribuzione è realizzata in di piano conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

<i>termico:</i> climatizzazione a pompa di calore con alimentazione in elettrica i diffusori sono in split a muro conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

<i>fognatura:</i> incassato nelle strutture del pavimento con recapito in pubblica fognatura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

condizionamento: aria-aria con alimentazione a elettrico con diffusori in split a muro conformità: da verificare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale principale	34,44	x	100 %	=	34,44
area esterna fronte ingresso	12,30	x	25 %	=	3,08
<b>Totale:</b>	<b>46,74</b>				<b>37,52</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata adottando i criteri di cui al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007 in materia di valore normale dei fabbricati.

Tale metodologia è basata sui valori delle banche dati OMI riferiti ad immobili di uguali caratteristiche nella stessa zona, ponderato sulle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima.

L'unico appunto da dover fare è che la categoria catastale propria dell'immobile (C2) non corrisponde all'utilizzo che se ne sta facendo con conseguenza che a parere del perito è più aderente alla commerciabilità del bene l'assimilazione di categorie quali negozi ed uffici piuttosto che quella di magazzini.

Il valore unitario scelto è di €/mq 1390,00 in considerazione che le forbici per i locali uffici vanno da 1000 a 1400 €/mq e che l'immobile è in ottimo stato di conservazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,52 x 1.390,00 = 52.145,85



RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 52.145,85</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 52.145,85</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Allo scopo di poter raggiungere una valutazione quanto più rispondente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si è scelto di adottare quale criterio di stima quello basato sul Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 (G.U. Serie Generale 182/2007) che detta criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati.

Tale fonte, piuttosto scevra dalle fluttuazioni del mercato locale, è basata sui valori OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) edita dalla agenzia delle Esntrate - Sezione Territorio aggiornata al secondo semestre 2017 (più recente).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, osservatori del mercato immobiliare Banche dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) tenuto c/o l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	37,52	0,00	52.145,85	52.145,85
				<b>52.145,85 €</b>	<b>52.145,85 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è divisibile in quote di proprietà, tenuto conto delle caratteristiche geometriche e della dotazione minima di servizi essenziali.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 51.645,85**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 2.582,29</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 49.063,56</b>

data 14/06/2018

il tecnico incaricato  
ING. SIMONE BATTISTINI

# **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



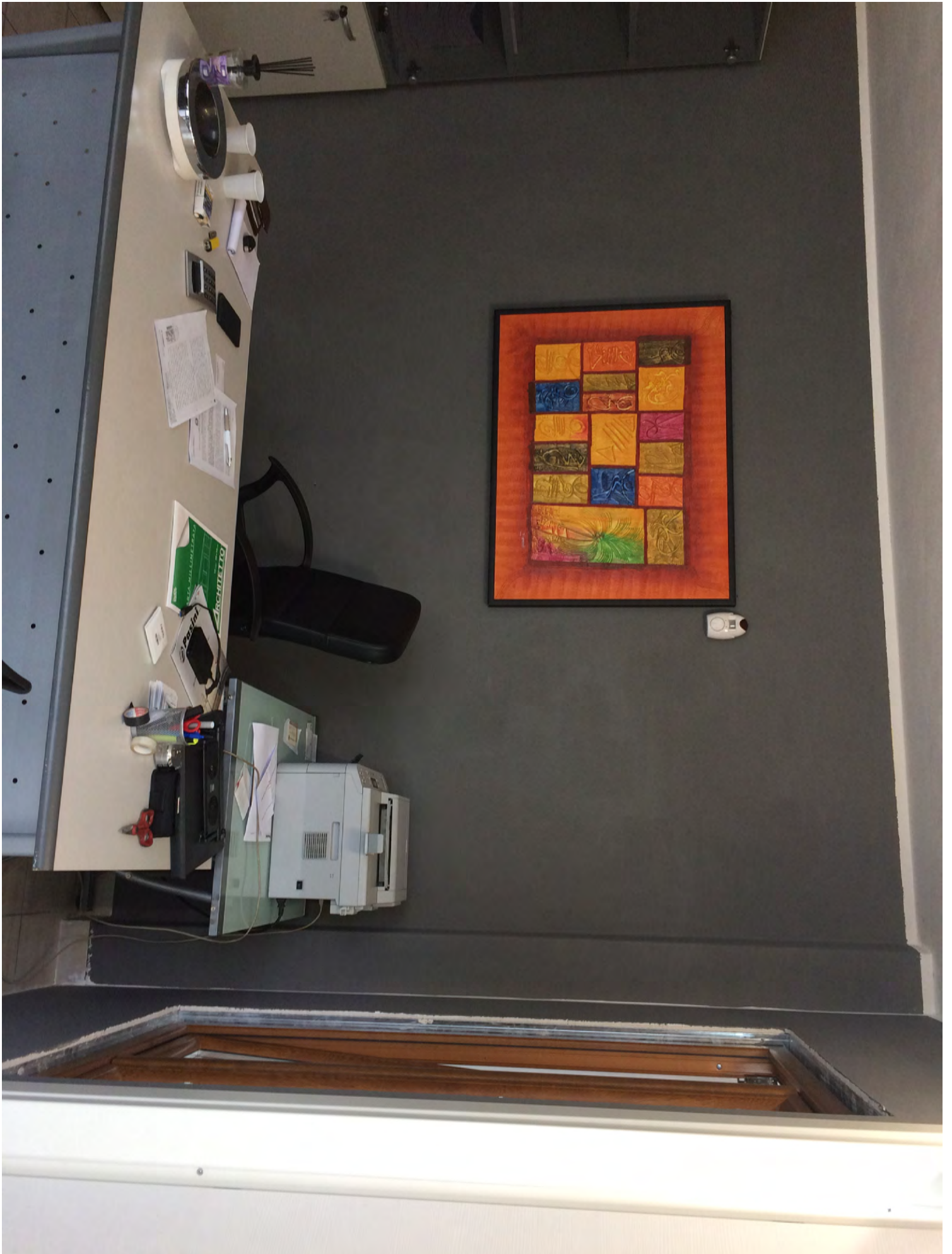
TOILETTE

























# **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/04/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b>
	<b>Foglio: 123 Particella: 498 Sub.: 17</b>

### INTESTATO

1	██████████ con sede in TERNI	██████████	(1) Proprietà per 100/100
---	------------------------------	------------	---------------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		123	498	17	1		C/2	8	28 m <sup>2</sup>	Totale: 31 m <sup>2</sup>	Euro 98,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA VENTI SETTEMBRE SNC piano: T;										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/08/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		123	498	17	1		C/2	8	28 m <sup>2</sup>		Euro 98,33	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/08/2014 protocollo n. TR0089607 in atti dal 14/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 45698.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA VENTI SETTEMBRE SNC piano: T;										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 08/04/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		123	498	17	1		C/2	8	28 m <sup>2</sup>		Euro 98,33	VARIAZIONE del 14/11/2001 protocollo n. 29672 in atti dal 08/04/2002 CONVALIDA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 113643.1/2001)
<b>Indirizzo</b>		, VIA XX SETTEMBRE SNC piano: T;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/04/2018

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		123	498	17	1		C/2	8	28 m <sup>2</sup>		Euro 98,33 L. 190.400	COSTITUZIONE del 14/11/2001 protocollo n. 113643 in atti dal 14/11/2001 COSTITUZIONE (n. 1628.1/2001)
<b>Indirizzo</b>				, VIA VENTI SETTEMBRE SNC piano: T;								
<b>Annotazioni</b>				classamento proposto (D.M. 701/94)								

### Situazione degli intestati dal 29/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ con sede in TERNI	██████████	(1) Proprieta` per 100/100
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/02/2008 protocollo n. TR0045273 Voltura in atti dal 03/04/2008 Repertorio n.: 166308 Rogante: SBROLLI Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI n: 32 del 04/03/2008 COMPRAVENDITA (n. 1694.1/2008)	

### Situazione degli intestati dal 29/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ con sede in TERNI	██████████	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 29/02/2008
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/02/2008 protocollo n. TR0045273 Trascrizione in atti dal 02/04/2008 Repertorio n.: 166308 Rogante: SBROLLI FULVIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1510.1/2008)	

### Situazione degli intestati dal 14/11/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ con sede in ACQUASPARTA	██████████	(1) Proprieta` fino al 29/02/2008
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 14/11/2001 protocollo n. 113643 in atti dal 14/11/2001 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1628.1/2001)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



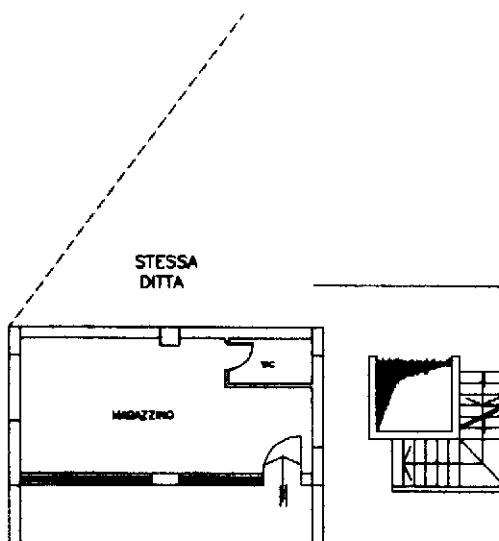
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)  
TERNI XX SETTEMBRE

MOD. **BN** (CEU)

1 IRE  
200  
S.N.C.

Planimetria di u.i.u. in Comune di ..... via ..... civ. ....



PIANTA TERRA  
H = 2,40

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

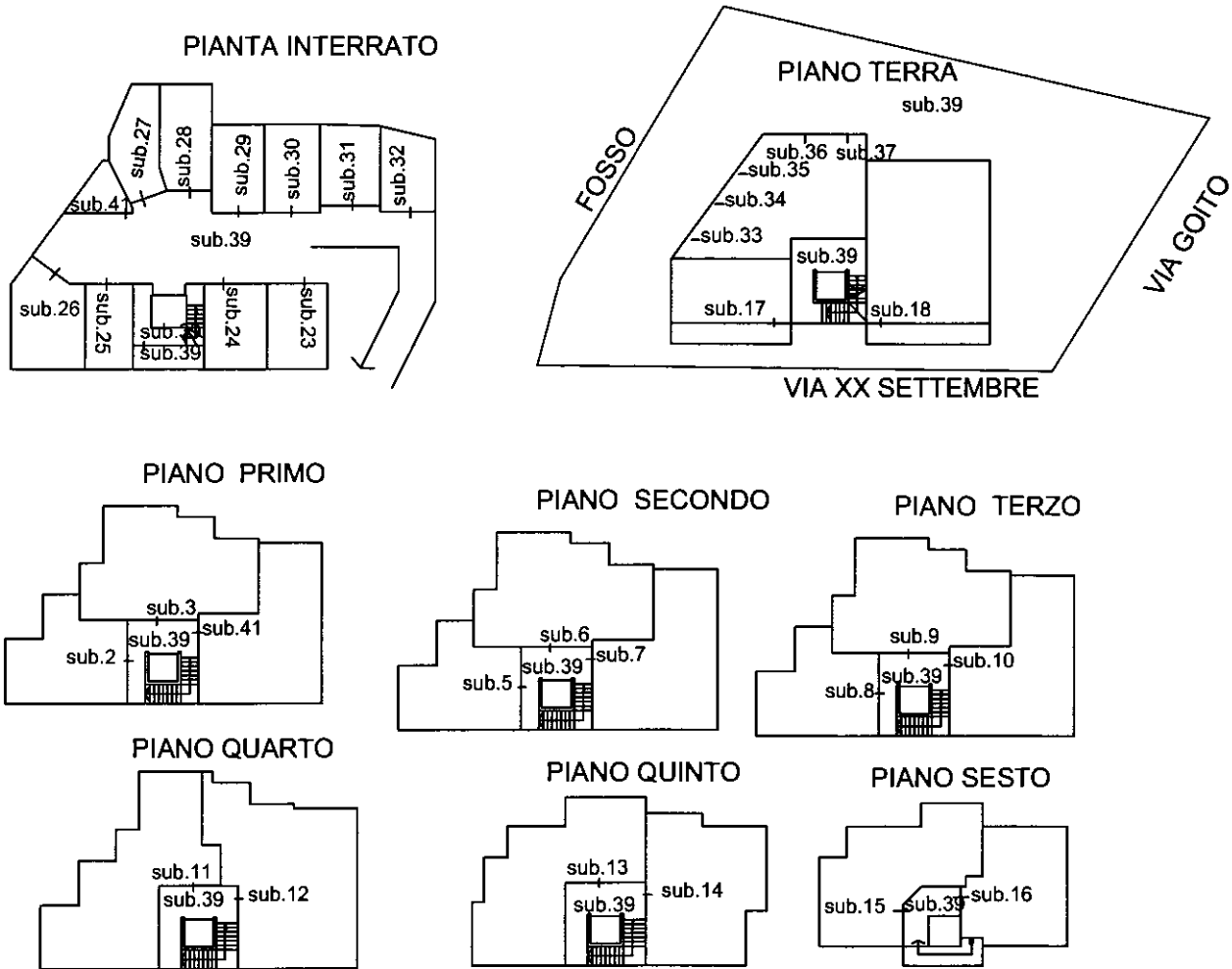
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/04/2018 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 123 - Particella: 498 - Subalterno: 17 >  
VIA XXV SETTEMBRE, SNC piano: T.

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Geom. MATTEI</u> (Titolo, cognome e nome) <u>MARINO</u> <u>GEOMETRI</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali n. .... sub. .... data ..... Firma .....	Scritto all'atto n. T136496 - Richiedente: BTTSMN72B04L117J Totale sheets: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)	

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Terni

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: D'Amario Gianfranco	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 670

Comune di Terni		Protocollo n. TR0036743 del 13/05/2015	
Sezione:	Foglio: 123	Particella: 498	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti



# **ATTO DI PROVENIENZA**



dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma quale Amministratore Unico e quindi come tale in legale rappresentanza della società [REDACTED]

[REDACTED] con sede [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Terni [REDACTED] iscritta presso la C.C.I.A.A. di Terni al n. [REDACTED] R.E.A., avendo i necessari poteri come da atto costitutivo.

I comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto pubblico mediante il quale dichiarano, convengono e stipulano quanto segue:

#### Art. 1

La società [REDACTED] come in atto rappresentata, vende ed in piena proprietà trasferisce alla società [REDACTED] la quale, come in atto rappresentata, allo stesso titolo, accetta ed acquista, la porzione immobiliare appresso descritta, e precisamente:

- porzione di fabbricato plurifamiliare sito in Comune di Terni, via XX Settembre, n. 46/A, costituita da un locale posto al piano terreno ad uso magazzino con annessi bagno e piccola corte di proprietà esclusiva; il tutto censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 123, particella 498/17, z.c. 1, cat.

C/2, classe 8<sup>a</sup>, della consistenza di mq. 28 (metriquadri ventotto), R.C.Euro 98,33.

Confini: strada comunale, spazi condominiale a più parti, salvo se altri.

Nella vendita devono intendersi altresì ricomprese pro-quota tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione quanto venduto come per legge, compresi i beni comuni non censibili, come risultano dal regolamento di condominio, in vigore per l'intero stabile. La parte acquirente, come rappresentata si impegna a rispettare ed a far rispettare dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo il detto regolamento di condominio che dichiara di ben conoscere ed accettare in tutte le sue clausole e condizioni.

#### **Art. 2**

Ai sensi e per gli effetti della legge 28/2/1985, n. 47 e successive proroghe e modificazioni, nonché del D.P.R. 6/6/2001, n. 380, il signor Landi Zeno, nella qualità sopra indicata, previo richiamo effettuato da me Notaio sulle sanzioni penali previste per dichiarazioni mendaci o falsità in atti, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445, rende la seguente dichiarazione:

"Assumendone la piena responsabilità dichiaro:

- che il compendio immobiliare di cui quanto alienato

con il presente atto è parte, è stato edificato in conformità e secondo le prescrizioni delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Terni in data 7/3/1998 prot. 22894/97 ed in data 7/5/2001 prot. n. 21522 e successiva variante del 12/2/2002 prot. n. 54189 e che lo stesso è stato dichiarato agibile con certificato rilasciato dal detto Comune di Terni in data 21/2/2006 prot. n. 30912;

- che alla porzione immobiliare oggetto del presente atto non sono state apportate modifiche o realizzate opere edificatorie soggette a sanatoria urbanistica".

#### **Art. 3**

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto, noto alla parte acquirente, in cui la descritta porzione immobiliare attualmente si trova e comprende accessioni, dipendenze e pertinenze della porzione immobiliare medesima, servitù attive e passive, spazi e diritti comuni a norma di legge (art. 1117 cod. civ.) e condominiali, annessi e connessi azioni, diritti e ragioni, nulla escluso, eccettuato o riservato alla parte venditrice.

#### **Art. 4**

La vendita ha luogo per il corrispettivo, convenuto tra le parti, di Euro 51.000 (cinquantunomila) oltre l'I.V.A. come per legge.

Ai sensi dell'art. 35, comma 22°, del D.L. 4/7/2006 n. 223 successivamente convertito nella Legge n. 248 del 4/8/2006, le parti, previo richiamo effettuato da me Notaio sulle sanzioni penali previste per dichiarazioni mendaci o falsità in atti, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445, dichiarano:

- che le modalità di pagamento del corrispettivo sopra indicato, comprensivo di I.V.A., sono le seguenti:

\* quanto ad Euro 3.000 mediante assegno bancario non trasferibile n. 0827494977-10 tratto su Banca di Roma

- Agenzia di Terni 1, Corso del Popolo, n. 49;

\* quanto ad Euro 3.100 mediante assegno bancario non trasferibile n. 0827497012-04 tratto su Banca di Roma, Agenzia di Terni, n. 1, in data odierna, intestato alla società venditrice;

\* quanto ad Euro 50.000 a mezzo utilizzo del netto ricavo di un mutuo che la parte acquirente andrà a stipulare subito dopo la vendita, con l'Agenzia di Terni 1 della Banca di Roma, a seguito del quale verrà rilasciata disposizioni di pagamento in favore della società venditrice per il detto importo, a mezzo di bonifico bancario, a saldo del prezzo di vendita; la documentazione bancaria costituirà prova dell'effettivo e avvenuto pagamento;

- di non essersi avvalse di mediatori per la

conclusione del presente contratto.

Regolato come sopra il pagamento del corrispettivo, la parte venditrice, si dichiara pienamente soddisfatta e rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale, con pieno esonero da ogni responsabilità al riguardo per il funzionario responsabile dei servizi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Terni.

#### **Art. 5**

La parte venditrice, come rappresentata, dichiara e garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità dell'immobile alienato, per avere edificato a propria cura e spese su area di risulta di altri fabbricati acquistati con atto a rogito Notaio C. Filippetti di Terni, in data 30/5/1996 (rep. 25396), registrato a Terni il 10/6/1996 al n. 1402, vol. 150 e trascritto a Terni il 4/6/1996 al n. 3545 R.P..

La parte venditrice, come rappresentata, dichiara che l'immobile suddetto è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi e vincoli, arretrati tributari e diritti di terzi in genere, di qualunque origine e natura, volendo nel caso contrario risponderne come per legge.

#### **Art. 6**



Gli effetti giuridici ed economici, attivi e passivi del presente atto decorrono dalla data odierna.

#### **Art. 7**

Le spese del presente atto e dipendenti sono e saranno a carico della parte acquirente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, 1° comma n. 8 e 8 ter del D.P.R. 633/72, come modificato dalla legge di conversione al D.L. 4/7/2006 n. 223, la società venditrice ha optato per l'imposizione I.V.A. delle presenti vendite.

La parte acquirente, come rappresentata, chiede pertanto la registrazione mediante l'applicazione della imposta fissa di registro e delle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale (rispettivamente del 3% e 1%), trattandosi di operazione soggetta ad I.V.A. e per la quale viene emessa fattura ai sensi di legge.

Di questo atto io Notaio ho dato lettura ai comparenti i quali, da me interpellati, lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà.

E' scritto da persona di mia fiducia tramite strumentazione elettronica e da me Notaio completato a penna in sette pagine meno, fin qui, una riga di due fogli.

Sottoscritto alle ore dieci e minuti dieci.



F.to [REDACTED]

F.to [REDACTED]

F.to Fulvio Sbrolli, Notaio (L.S.)

*E' copia conforme all'originale che si rilascia per  
uso di legge, registrato a Terni il 4 marzo 2008 al n.*

*32, serie 1V.*

*Trascritto a Terni il 3 marzo 2008 al n. 2490 RG e al  
n. 1510 RP.*

*Terni, 3/2/2010*

**ELENCO TITOLI EDILIZI  
SULL'IMMOBILE**







**ELENCO FORMALITÀ  
PREGIUDIZIEVOLI  
SULL'IMMOBILE**

Direzione Provinciale di TERNI  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 30/05/2018 Ora 10:57:10  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta TR 108629 del 2018  
Ricevuta di cassa n. 5633  
Ispezione n. TR 108630/3 del 2018  
Inizio ispezione 30/05/2018 10:56:58

Richiedente BATTISTINI S

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di TERNI (TR)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 123 - Particella 498 - Subalterno 17

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 29/05/2018

---

**Elenco immobili**

Comune di TERNI (TR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 123 Particella 498 Subalterno 17

---

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 08/03/2002 - Registro Particolare 1844 Registro Generale 2664  
Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 36691 del 22/02/2002  
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 03/03/2008 - Registro Particolare 1510 Registro Generale 2490  
Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 166308 del 29/02/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 03/03/2008 - Registro Particolare 474 Registro Generale 2491  
Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 166309 del 29/02/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 27/03/2012 - Registro Particolare 304 Registro Generale 3435  
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI TERNI Repertorio 1047 del 14/04/2011  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 14/06/2012 - Registro Particolare 632 Registro Generale 6325  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 86/2012 del 13/04/2012



Direzione Provinciale di TERNI  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 30/05/2018 Ora 10:57:10  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta TR 108629 del 2018  
Ricevuta di cassa n. 5633  
Ispezione n. TR 108630/3 del 2018  
Inizio ispezione 30/05/2018 10:56:58

Richiedente BATTISTINI S

---

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 19/10/2012 - Registro Particolare 1154 Registro Generale 10423  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1372 del 08/10/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
  
7. ISCRIZIONE del 15/04/2015 - Registro Particolare 447 Registro Generale 3204  
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 568/10915 del 10/04/2015  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Nota disponibile in formato elettronico
  
8. TRASCRIZIONE del 29/11/2017 - Registro Particolare 8303 Registro Generale 11972  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3035 del 02/11/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



# **ESTRATTO CONTO SPESE CONDOMINIALI**

**Oggetto:** Richiesta estratto conto condominiale relativo all'immobile sito in via XX Settembre 46/A di proprietà [REDACTED] oggetto di procedimento esecutivo c/o il Tribunale di Terni r.g. 234/2017

**Data:** mercoledì 13 giugno 2018 12:45:29 Ora legale dell'Europa centrale

**Da:** ing. Simone Battistini <simone.battistini@ingpec.eu>

**A:** info@pec.confabitareterni.it <info@pec.confabitareterni.it>

**CC:** Patrizia Cianchini PEC <patrizia.cianchini@pec.it>

**Priorità:** Alta

Egr. Amministratore,

Lo scrivente ing. Simone Battistini in qualità di perito nella procedura di cui all'oggetto, con la presente sta a chiedere l'estratto conto delle spese condominiali nonché i riferimenti medesimi (valore millesimale) dell'immobile sito in via XX Settembre 46/A di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] Ubicato al piano terreno del palazzo e catastalmente distinto al foglio 123 particella 498 sub 17 del comune di Terni.

La motivazione è da ricercarsi nella necessità di dover esplicitare in perizia le eventuali pendenze condominiali dell'immobile che andrebbero a riflettersi sul valore a base d'asta.

Tenuto conto dei tempi molto stretti, chiedo il più rapido riscontro alla presente.

Ringrazio sin d'ora per la disponibilità porgendo al contempo distinti saluti.

Il Perito

Ing. Simone Battistini

Via Campo dei Fiori 1

05029 – San Gemini (TR)

Tel. 3475341216

E-mail: [simonebattistini@yahoo.it](mailto:simonebattistini@yahoo.it)

PEC: [simone.battistini@ingpec.eu](mailto:simone.battistini@ingpec.eu)

**Oggetto:** CONSEGNA: Richiesta estratto conto condominiale relativo all'immobile sito in via XX Settembre 46/A di proprietà [REDACTED] oggetto di procedimento esecutivo c/o il Tribunale di Terni r.g. 234/2017

**Data:** mercoledì 13 giugno 2018 12:45:33 Ora legale dell'Europa centrale

**Da:** posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

**A:** simone.battistini@ingpec.eu <simone.battistini@ingpec.eu>

### **Ricevuta di avvenuta consegna**

---

Il giorno 13/06/2018 alle ore 12:45:33 (+0200) il messaggio

"Richiesta estratto conto condominiale relativo all'immobile sito in via XX Settembre 46/A di proprietà [REDACTED] oggetto di procedimento esecutivo c/o il Tribunale di Terni r.g. 234/2017" proveniente da

"simone.battistini@ingpec.eu"

ed indirizzato a "info@pec.confabitareterni.it"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec286.20180613124533.10511.04.2.63@pec.aruba.it