

---

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

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena spa**

contro: **D\*\*\*\*\*I G\*\*\*\*\*A**

N° Gen. Rep. **157/2015**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
05-05-2016

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

Custode Giudiziario: **Avv. Stefania Severi**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE**

Esperto alla stima: **Geom. David Capponi**

Codice fiscale: CPPDVD67B03L117T

Partita IVA:

Studio in: Via Roma 137 - 05100 Terni

Telefono: 0744-404412

Fax:

Email: capponidavid@gmail.com

Pec: david.capponi@geopec.it



Beni in **Amelia (Terni)**  
Località/Frazione **Amelia**  
Str. Di Rivetta 2/A

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Sì , il creditore procedente allegava al fascicolo ,certificato di ispezione ipotecaria attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Altresì allegava Certificato notarile a firma del Notaio Candore Carmelo, notaio in Arcisate , p.zz.a della Repubblica 4 con cui si dava dimostrazione degli atti restrittivi gravanti sul compendio pignorato ed oggetto di esecuzione.

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

Tutti i titoli di provenienza sono stati rintracciati nel ventennio e riportati in calce alla presente.

L'esecutata nel ventennio entrava in possesso del fondo su cui sorgono i beni oggetto di esecuzione, lotto di terreno,(ex pll.a 970 fogl 83) che veniva venduto dal Comune di Amelia giusto atto a rogito del Segretario Comunale dott. Mencioti Isabella stipulato in data 21 marzo 1996 n 4409, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Terni il 29 marzo 1996 ai numeri 2780/2128.

Da tale data i beni non hanno subito variazioni.

L'immobile residenziale , artigianale è sito in Amelia, Comune di Amelia, via Di Rivetta 2/A

## **1 Identificativi catastali al 1998**

### **1.1 Bene 1**

Comune A262  
Agenzia del Territorio di Terni  
Sezione : NCEU  
Fogl. 83  
Particella 1071  
Sub 6  
Categoria : A/2  
Classe : 7  
Consistenza Vani 8  
Rendita Catastale € 640,41

### **1.2 Bene 2**

Comune A262  
Agenzia del Territorio di Terni  
Sezione : NCEU  
Fogl. 83  
Particella 1071  
Sub 5  
Categoria : C/3  
Classe : 1  
Consistenza mq 515  
Rendita Catastale € 2008,81

### **1.3 Bene 3**

Comune A262  
Agenzia del Territorio di Terni  
Sezione : NCEU  
Fogl. 83  
Particella 1071  
Sub 4  
Bene comune non censibile



## **1.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Come rilevabile anche dalla relazione notarile e dalle visure catastali il compendio pignorata ha subito un frazionamento catastale.

Il sub 4 e 5 della p.l.l.a 1071 del fogl 83 sono stati frazionato del 30/09/2014 n. 62653.1/2014 in atti dal 30/09/2014 (protocollo n. TR0114056) ed hanno assunto i seguenti identificativi

### **1.2.1 Identificativi toponomastici**

Immobile artigianale sito in Amelia, Comune di Amelia, via Di Rivetta 2/A

### **1.2.2 Identificativi catastali**

Comune A262

Agenzia del Territorio di Terni

Sezione : NCEU

Fogl. 83

Particella 1071

Sub 6

Categoria : A/2

Classe : 7

Consistenza Vani 8

Rendita Catastale € 640,41

### **1.2.3 Identificativi catastali**

Comune A262

Agenzia del Territorio di Terni

Sezione : NCEU

Fogl. 83

Particella 1071

Sub 7 ( ex 5 parte)

Categoria : C/3

Classe : 1

Consistenza mq 254 superficie catastale mq 260

Rendita Catastale € 1154,38

### **1.2.4 Identificativi catastali**

Comune A262

Agenzia del Territorio di Terni

Sezione : NCEU

Fogl. 83

Particella 1071

Sub 8 (ex 5 parte)

Categoria : C/4

Classe : 4

Consistenza mq 173 superficie catastale mq 196

Rendita Catastale € 384,19

### **1.2.5 Identificativi catastali**

Comune A262

Agenzia del Territorio di Terni

Sezione : NCEU

Fogl. 83

Particella 1071

Sub 9 ( ex sub 4 parte)

Bene comune non censibile



### 1.2.6 Identificativi catastali

Comune A262  
Agenzia del Territorio di Terni  
Sezione : NCEU  
Fogl. 83  
Particella 1071  
Sub 10 (ex sub 4 parte)  
Bene comune non censibile

### 1.2.7 Identificativi catastali

Comune A262  
Agenzia del Territorio di Terni  
Sezione : NCEU  
Fogl. 83  
Particella 1071  
Sub 11  
Bene comune non censibile

Tali individuazioni catastali sono quelle in cui si trovano i beni oggetto di esecuzione alla data della presente ben individuabili nell'elaborato planimetrico allegato alla presente. I beni comuni non censibili individuano le pertinenze a corte e il vano scale che collega il piano terra a primo piano.

La consistenza catastale così individuata risulta dai seguenti atti:

- per il **sub 6** deriva da frazionamento e fusione ad ultimazione del fabbricato giusto atto catastale del 29-12-2000 n 2975.1/2000 in atti pari data che assumeva il protocollo 217175;
- per il **sub 7-8-9-10-11** derivano dalla soppressione del sub 4 e 5 a seguito del frazionamento e cambio di destinazione d'uso del sub 8 presentato all'Agenzia del territorio di Terni in data 30-settembre 2014 al n 62653.1/2014 che assumeva il protocollo pari data n TR 0114056.

Ai fini della valutazione , questo CTU ritiene idoneo che il bene venga valutato secondo la formazione di tre lotti, frazionamento già esistente che permette una più facile collocazione dei beni sul mercato.

**Lotto: 001**

## 2 DESCRIZIONE SOMMARIA

### 2.1 Immobile di cui al capo 1.2.2

Immobile ad uso abitativo, posto in un contesto artigianale, definito "casa del custode" ubicato nella zona artigianale produttiva esterna ma contigua alla zona di espansione del paese d Amelia.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla strada Comunale .

Il fabbricato e realizzato con struttura prefabbricata industrializzata in cls armato precompresso.

La tamponatura è realizzata con pannelli prefabbricati all'esterno e controfodera in laterizio interna.

Le tamponature esterne perimetrali costituenti le pareti d'ambito della zona terrazzo sono realizzate con muratura di cortina di mattoni sabbati e controfodera interna in laterizio.

Tutte le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile .

La copertura è del tipo piana, tipica di un fabbricato industriale, con travoni prefabbricati e lastre spirol; sopra queste è esistente uno strato impermeabile costituito da guaina elasto bituminosa da filo continuo di poliestere e guanine sempre elasto bituminose armate con tessuto non tessuto da filo continuo in poliestere con finitura di



protezione in scaglie di ardesia.

Nell'intradosso sono presenti controsoffitti in pannelli di fibra minerale.

Gli orizzontamenti di interpiano sono realizzati sempre con lastre spirol , con getto di completamento in cls .

Gli infissi esterni sono in alluminio taglio termico con vetrocamera, persiane esterne sempre in alluminio con alette regolabili.

Gli infissi interni sono del tipo tamburato in laminato di noce tanganica.

La dotazione funzionale impiantistica risulta ordinaria e l'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a gas metano.

L'unità immobiliare come individuata e posta al piano primo con ingresso sia dallo spazio comune posto al piano terra del fabbricato che dal ingresso posto sul sub 10 bene comune non censibile costituente la rampa di ingresso al fabbricato.

La distribuzione funzionale dell'unità abitativa si articola su di un salone a giorno dove si trova un angolo cottura da questo tramite un disimpegno si accede alla zona notte nella quale si trovano tre camere da letto due bagni ed un ripostiglio. Adiacente all'angolo cottura si trova un locale polifunzionale adibito a lavanderia stileria.

Dal salone si accede al terrazzo ove sono presenti un camino con forno posti sotto di una tettoia in legno.

Ancora sul terrazzo è presente una struttura appoggiata con funzione di serra.

I servizi igienici sono tutti rivestiti in piastrelle di ceramica per un altezza di cm 240 e dotati di lavabo vaso bidet e doccia o vasca.

Tutti i pavimenti sono in gres porcellanato dimensioni 30x30.

Il fabbricato è collegato alle reti di distribuzione per quanto attiene ad alla fornitura di acqua potabile ed alla rete elettrica per la fornitura di energia.

Gli impianti sono a norma e rispondono ai requisiti di legge giusto certificato di agibilità.

La consistenza lorda del bene mq 396.80 così composta e ripartita:

superficie sub 6 piano primo mq 244.44

balcone mq 152.36

**di cui le superfici nette risultano**

superficie sub 6 piano primo mq 178.63

balcone mq 144.11

Come disposto dal G.E ai fini della determinazione del valore del bene da sottoporre a vendita, per il sub 6 ai fini del calcolo del valore **quindi si terra conto dei seguenti**

**parametri tecnici:**

superficie sub 6 piano primo mq 244.44

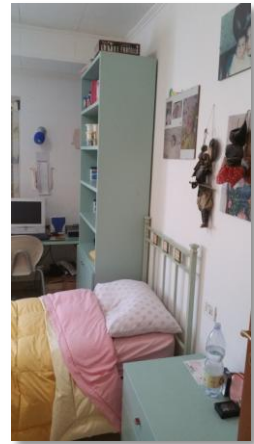
balcone pari ad 1/2 mq 76.18



Foto esterno



Foto interni





**Caratteristiche zona:** periferica zona artigianale

**Area urbanistica:** artigianale produttiva.

**Importanti centri limitrofi** Amelia.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:** Non esistono collegamenti pubblici che servono l'unità immobiliare

**Servizi offerti dalla zona:** I mezzi di comunicazione pubblica sono attestati sulla strada comunale fuori del nucleo produttivo.





<b>Lotto: 002</b>
-------------------

**DESCRIZIONE SOMMARIA****2.3 Immobile di cui al capo 1.2.3**

Locale ad uso artigianale posto al piano terra composto da tre vani con servizi. I locali come accatastati hanno una destinazione per attività sportivo ricreative. Il locale non ha dotazioni particolari e composto da due vani aperti senza alcuna dotazione funzionale particolare.

Il pavimento è in cemento con finitura del tipo industriale

Gli infissi a nastro perimetrali tipici di un volume industriale sono in alluminio senza scuri esterni.

I tre locali sono dotati di servizio igienico di un piccolo vano ad uso ufficio e di un vano polivalente .

Le finiture sono ordinarie così l'impiantistica.

Il riscaldamento è ad elementi radianti posti a soffitto.

Il servizio igienico è dotato di tazza e lavandino e le pareti sono rivestite in materiale ceramico, così il pavimento.

Tutti i muri perimetrali sono rifiniti ad intonaco civile e tinteggiati a tempera.

Si deve far notare che il vano verso ovest è disimpegnato dagli altri due e costituisce una unità autonoma allo stato attuale in quanto la porta di collegamento interna è chiusa e l'unico accesso è dall'esterno.

Accessorio e pertinenza dello stesso risulta il locale ufficio posto al piano primo . questo è un locale con servizio igienico disimpegnato.

Le finiture del vano divergono dagli altri in quanto è presente un pavimento in gres porcellanato.

La dotazione impiantistica è conforme alla norma di settore giusto certificato di agibilità.

La consistenza lorda del bene mq 247.42 così composta e ripartita:

superficie sub 7 piano terra mq 207.20

superficie sub 7 piano primo mq 30.74

locali centrale termica e ripostiglio mq 14.40

**di cui le superfici nette risultano**

superficie sub 7 piano terra mq 192.36

superficie sub 7 piano primo mq 28.51

locali centrale termica e ripostiglio mq 12.24

Come disposto dal G.E ai fini della determinazione del valore del bene da sottoporre a vendita, per il sub 7 ai fini del calcolo del valore **quindi si terra conto dei seguenti**

**parametri tecnici:**

superficie sub 7 totale mq 247.42



## Foto Esterno



Foto interni



**Lotto: 003**

## DESCRIZIONE SOMMARIA

### 2.2 Immobile di cui al capo 1.2.4

Locale ad uso artigianale posto al piano terra composto da due vani con servizi. I locali come accatastati hanno una destinazione per attività sportivo ricreative. Il locale non ha dotazioni particolari e composto da due vani aperti senza alcuna dotazione funzionale particolare.

Il pavimento è in cemento con finitura del tipo industriale ad eccezione del vano più ampio che ha pavimento in parquet industriale.

Gli infissi a nastro perimetrali tipici di un volume industriale sono in alluminio senza scuri esterni.

I due locali sono dotati di servizio igienico di un piccolo vano ad uso ufficio e di un vano polivalente .

Le finiture sono ordinarie così l'impiantistica.

Il riscaldamento è ad elementi radianti posti a soffitto.

Il servizio igienico è dotato di tazza e lavandino e le pareti sono rivestite in materiale ceramico, così il pavimento.

Tutti i muri perimetrali sono rifiniti ad intonaco civile e tinteggiati a tempera.

La consistenza lorda del bene mq 200.51 così composta e ripartita:

superficie sub 8 piano terra mq 200.51

#### **di cui le superfici nette risultano**

superficie sub 8 piano terra mq 196.51.

Come disposto dal G.E ai fini della determinazione del valore del bene da sottoporre a vendita, per il sub 8 ai fini del calcolo del valore **quindi si terra conto dei seguenti parametri tecnici:**

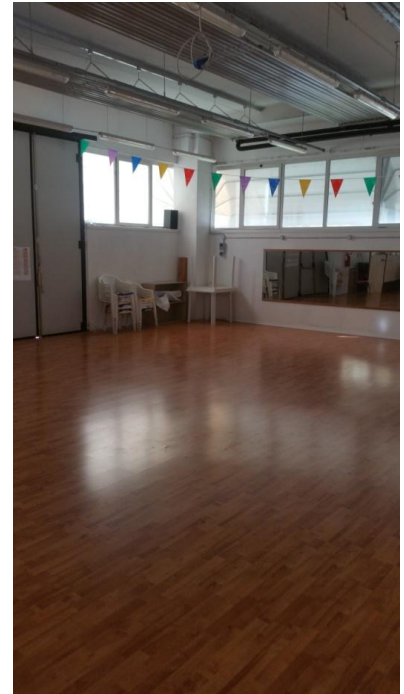
superficie sub 8 piano terra mq 200.51



Foto esterno



Foto interni





**Caratteristiche zona:** periferica zona artigianale

**Area urbanistica:** artigianale produttiva.

**Importanti centri limitrofi** Amelia.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:** Non esistono collegamenti pubblici che servono l'unità immobiliare

**Servizi offerti dalla zona:** I mezzi di comunicazione pubblica sono attestati sulla strada comunale fuori del nucleo produttivo.

### **3. STATO DI POSSESSO:**

Il bene è nel possesso della sig. Dominici Giuseppina, nata ad Amelia il 29-10-1959, residente in Amelia, str di Rivetta 2/A, in forza di atto pubblico stipulato in data 21 marzo 1996 n 4409, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Terni il 29 marzo 1996 ai numeri 2780/2128..

In particolare

**Sub 6** costituisce l'abitazione familiare ove risiedono i coniugi in separazione dei beni ed i figli sono entrambi maggiorenni.

**Sub 7** è in parte nel possesso del sig. Dominici Bruno, coniuge dell'esecutata, in forza di un contratto di comodato d'uso del 10-03-2014 registrato all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 26-03-2014 n 1982.



Parte del sub 7 come individuato nell'elaborato allegato è in uso della sig Dominici Giuseppina dove svolge l'attività artigianale di cui è titolare.

**Sub 8** è nel possesso dell' Associazione ASD Il Mosaico in forza di contratto di locazione del 08-01-2013 registrato all'Agenzia delle Entrate il 08-01-2013 n 159.

Sub 9 ed il sub 10 beni comuni non censibili sono pertinenze indivise dei suddetti sub 6-7-8 e tramite essi si accede alle suddette porzioni immobiliari.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

###### *4.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Dall'analisi documentale si rileva che sussistono gli atti pregiudizievoli sotto riportati che dagli accertamenti eseguiti in atti fino alla data del 29-02-2016, data di prima redazione della presente, risultano attualizzati, quindi, si attesta che non risultano formalità iscritte contro gli esecutati salvo quanto riportato in atti, pregiudizievoli le cui cancellazioni resteranno a carico di parte acquirente :

Ipoteca volontaria iscritta in data 17 Novembre 1997 al n 1071/1394 di formalità presso la Conservatoria di Terni per € 500.000,00 a garanzia di mutuo fondiario a favore di Credito Italiano spa

Ipoteca volontaria iscritta in data 05 Maggio 2001 al n 3879/698 di formalità presso la Conservatoria di Terni per € 200.000,00 a garanzia di mutuo fondiario a favore di Credito Italiano spa

Ipoteca volontaria iscritta in data 28 Maggio 2004 al n 6329/1435 di formalità presso la Conservatoria di Terni per € 600.000,00 a garanzia di mutuo fondiario a favore di MPS Merchant Banca

Ipoteca volontaria iscritta in data 06 Febbraio 2007 al n 1624/346 di formalità presso la Conservatoria di Terni per € 130.000,00 a garanzia di mutuo fondiario a favore di Cassa di Risparmio Terni e Narni

Ipoteca legale iscritta in data 22 Gennaio 2009 al n 790/111 di formalità di € 188.776,76 in favore di Equitalia Terni spa

Ipoteca legale iscritta in data 10 Dicembre 2014 al n 10328/1208 di formalità di € 462.052,98 in favore di Equitalia Centro spa

Verbale di pignoramento iscritto in data 24-Luglio 2015 al n 6692/4967 in favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese spa

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

Come dichiarato il bene sub 6 oggetto di esecuzione è di proprietà dell'esecutata, che risulta in separazione dei beni con il sig Dominici Bruno come da estratto di matrimonio allegato

##### **4.1 Atti di asservimento urbanistico:**

Allo stato di fatto si rileva che sussiste una conformità urbanistico edilizia del fabbricato ai sensi della legge Regionale 01/15

Il fabbricato fu realizzato giusta concessione del 30-07-1997 n 5001 rilasciata dal Sindaco di Amelia.

Successivamente a tale data fu presentata istanza di variante in



corso d'opera che assunse l'identificativo n 5137 del 20-12-1997. Ancora in data 26-settembre 2000 fu presentata ed ottenuta autorizzazione per la realizzazione della tettoia in legno e forno con camino giusta autorizzazione n 5727 del 26-09-2000.

Lo stato di consistenza alla data della presente fu asseverato con SCIA del 07-10-2014 n 465.

Tale procedimento semplificato andava ad asseverare la diversa distribuzione interna e la variazione di destinazione d'uso del sub 8.

Si rileva che della prima concessione sussiste certificato di agibilità giusto atto prot 918 del 15-05-1998.

Della variazione d'uso sussiste parimenti giusto atto di agibilità AG n 347 del 23-10-2014.

Tale ultimo certificato va a regolarizzare il sub 7 e 8.

**4.1 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:**

Nessuna.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale: non ricorrono tenuto conto della destinazione d'uso e trattandosi di immobile artigianale di unico proprietario.

Saranno a cura dell'acquirente tutte le spese di cancellazione delle ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli,

Per quanto attiene alla futura cancellazione delle ipoteche iscritte in via preventiva e non esaustiva secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate con la circolare 8/E del 4 marzo 2015 il calcolo degli oneri di cancellazione si stima in € 870,00 oltre 0,50% sul valore di aggiudicazione da conguagliare al momento del trasferimento.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nel ventennio dall'accertamento ipocatastale si deve rilevare che i beni oggetto di esecuzione come individuati secondo il censimento catastale NCEU fogl 83 p.II.a 1071 oggi sub 6-7-8, non hanno subito modifiche e sono pervenuti alla eseguita Dominici Giuseppina giusto atto pubblico stipulato in data 21 marzo 1996 n 4409, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Terni il 29 marzo 1996 ai numeri 2780/2128.. Precedenti proprietari, ante ventennio, risultava il Comune di Amelia come evincibile dai certificati catastali ventennali allegati alla presente.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti edilizi si è rilevato che sussistono documenti autorizzativi i quali asseverano alle norme di settore il fabbricato.





Il fabbricato fu realizzato giusta concessione del 30-07-1997 n 5001 rilasciata dal Sindaco di Amelia.

Successivamente a tale data fu presentata istanza di variante in corso d'opera che assunse l'identificativo n 5137 del 20-12-1997.

Ancora in data 26-settembre 2000 fu presentata ed ottenuta autorizzazione per la realizzazione della tettoia in legno e forno con camino giusta autorizzazione n 5727 del 26-09-2000.

Lo stato di consistenza e le destinazioni d'uso alla data della presente furono asseverate con SCIA del 13-03-2014 n 465.

Tale procedimento semplificato andava ad asseverare la diversa distribuzione interna del sub 7 e 8 e la variazione di destinazione d'uso del sub 8.

Si rileva che della prima concessione sussiste certificato di agibilità giusto atto prot 918 del 15-05-1998.

Della variazione d'uso sussiste parimenti giusto atto di agibilità AG n 347 del 23-10-2014.

Tale ultimo certificato va a regolarizzare il sub 7 e 8.

### **7.1 Conformità edilizia:**

Ai sensi della Legge Regionale 01/04 tenuto conto degli atti come visionati, che si allegano in copia si ritiene che l'immobile in oggetto è conforme alle autorizzazioni in parola.

### **7.2 Conformità urbanistica:**

Alla data per quanto sopra indicato si ritiene che il fabbricato è conforme allo strumento urbanistico tenuto conto che il PRG del Comune di Amelia individua la zona ove sorge il fabbricato composto dalle tre unità immobiliari come zona artigianale di servizio.

## **8 VALUTAZIONE DEI LOTTI:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Metodo comparativo pp valore di mercato

### **8.2 CALCOLI E VALUTAZIONE**

#### **8.2.1 Fonti di informazione:**

Agenzia del Territorio di Terni (I sem), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Terni, (IV Trim 2015) Parametri medi di zona per destinazione principale e destinazione d'uso:

- Per l'unità abitativa €/mq. 950,00 ( euro/metro novecen tocinquanta/00 );
- Per la zona produttiva €/mq. 500,00 ( euro/metro cin



quecento/00 );

Nella valutazione di stima si è tenuto conto della superficie della corte sub 10 per un valore pari ad 1/3 della superficie in quanto tale particella è gravata da servitù di passaggio in favore del sub 7 e del sub 8. Per il sub 7 e 8 il valore della corte sub 9 pari ad 1/2

## 8.2.2. Valutazione corpi:

### 8.2.2.1 LOTTO 1

#### 8.2.2.1.1 Superfici e valori

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1	Abitazione		244,44	900,00	1/1
	Corte sub 10		611,14	0,85	BCN

La determinazione della consistenza lorda deriva dai seguenti calcoli matematici e di valutazione:

sub 6 mq 244,44  
superficie accessorie balconi mq 152,36 50% mq 76,18

**Superficie totale lorda mq 320,62**  
sub 10 corte mq 611,14

#### 8.2.2.1.2 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del per la vendita di una sola quota della corte :	€ -346,31
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ -870,00
Incremento valore corte	€ 173,15

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **€288034,30**

Riduzione a causa dello stato di "occupato" riduzione del 20%: € € 57606,86

Prezzo di vendita base d'asta € 230427,44 arrotondato per eccesso € **€ 230.500,00**

### 8.2.2.2 LOTTO 2

#### 8.2.2.2.1

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1	Locale artigianale		247,10	500,00	1/1
	Corte sub 9		671,22	0,85	BCN

La determinazione della consistenza lorda deriva dai seguenti calcoli matematici e di valutazione:

sub 7 mq 247,11



**Superficie totale lorda** mq **247.11**  
 sub 9 corte mq 671.22

**8.2.2.2.1 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del per la vendita di una sola quota della corte : € -285.26  
 Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00  
 Costi di cancellazione oneri e formalità: € -870,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **122970.27**  
 Riduzione a causa dello stato di "occupato"riduzione del 20%: € -24594.1

Prezzo di vendita base d'asta € 98376.22 arrotondato per eccesso € **98.500,00**

**8.2.2.3 LOTTO 3**

**8.2.2.3.1 Superfici e valori**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1	Locale per attività ricreative Corte sub 9		200.51 671.22	500,00 0.85	1/1 BCN

La determinazione della consistenza lorda deriva dai seguenti calcoli matematici e di valutazione:  
 sub 7 mq 200.51

**Superficie totale lorda** mq **200.51**  
 sub 9 corte mq 671.22

**8.2.2.3.2 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del per la vendita di una sola quota della corte : € -285.26  
 Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00  
 Costi di cancellazione oneri e formalità: € -870,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **99670.27**  
 Riduzione a causa dello stato di "occupato"riduzione del 20%: € -19934.05

Prezzo di vendita base d'asta € 79736.21 arrotondato per eccesso € **80.000,00**



## CONCLUSIONI

Ai fini conclusivi tenuto conto delle caratteristiche ordinarie del bene e delle aggiunte e detrazioni operate si indica che:

- Il pp valore di mercato del **lotto 1** sub 6 p.ll.a 1071 fogli 83 è pari ad **€ 230'500, 00**
- Il pp valore di mercato del **lotto 2** sub 7 p.ll.a 1071 fogli 83 è pari ad **€ 98'500, 00**
- Il pp valore di mercato del **lotto 3** sub 8 p.ll.a 1071 fogli 83 è pari ad **€ 80'000, 00**
- 

Il prezzo di vendita è da assoggettare ad imposta di registro.

Data generazione:  
Terni 02-03-2016

Si allega:

- Verbale di sopralluogo del 10-12-2015
- Atto di provenienza a mezzo nota di trascrizione n 2128/96
- Visure catastale
- Visura storico catastale
- Estratto di mappa p.ll.a 1071 fogli 83
- Planimetrie catastali p.ll.a 1071 sub 6-7-8
- Elaborato planimetrico
- Concessione edilizia n 5001 del 30-07-1997
- Variante n 5137 del 20-12-1997 già Concessione edilizia n 5001 del 30-07-1997 Comune di Amelia
- Concessione n 5727 del 26-09-2000
- Scia n 465 del 13-03-2014 e stralcio elaborato grafico
- Certificato di agibilità del 15-05-1998
- Certificato di agibilità del 23-10-2014 n347
- Eidotipo dello stato di possesso

Ogni ulteriore documentazione citata nella perizia che ha permesso a questo CTU di giungere alle conclusioni riportate è depositata presso il mio studio a disposizione del G. E. dott. Natalia Giubilei per il periodo di legge.

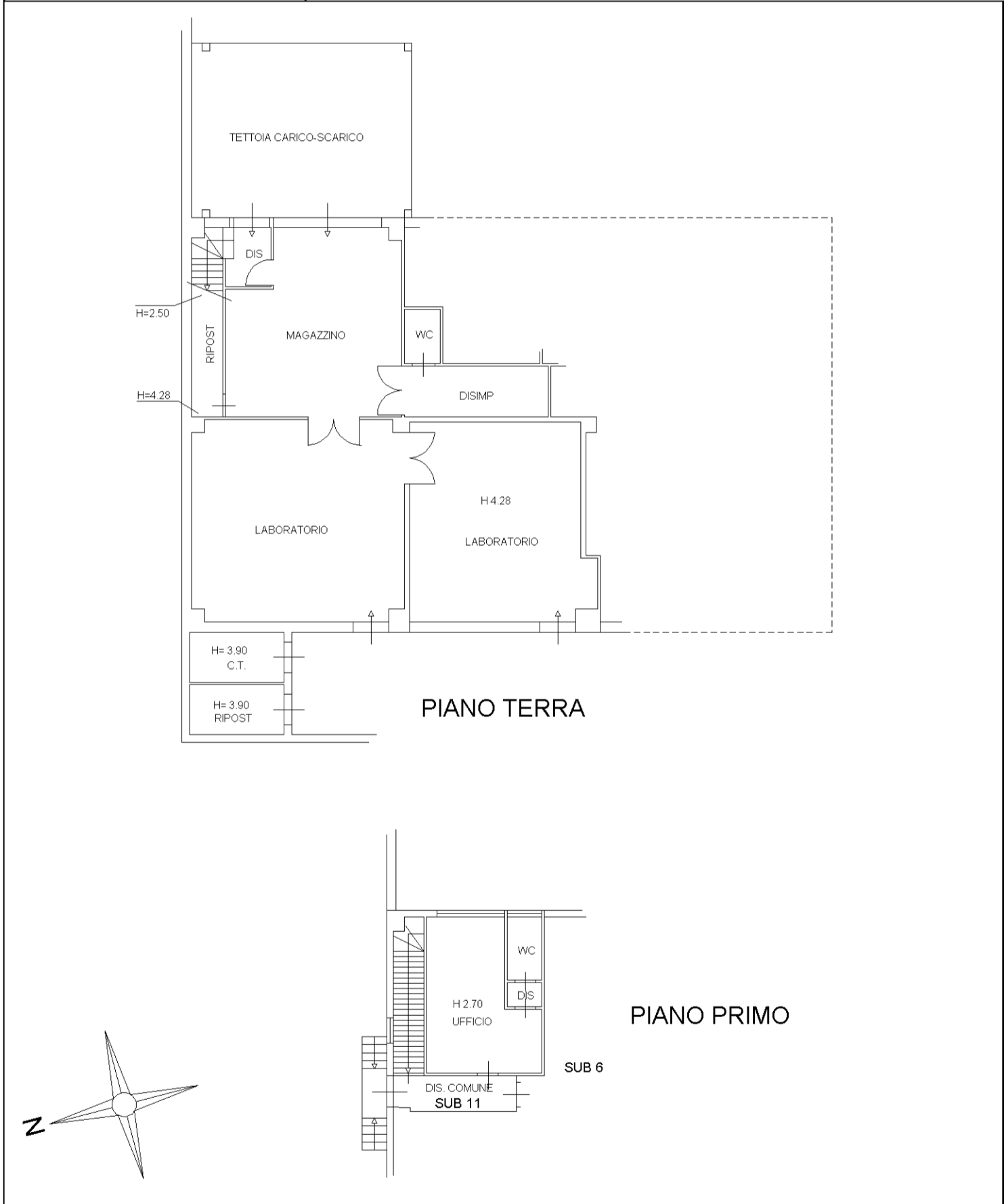
Tanto dovevo in espletamento dell'incarico ricevuto.



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

Dichiarazione protocollo n. <b>TR0114056</b> del <b>30/09/2014</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia	
Strada Della Rivetta	civ. 2/A
Identificativi Catastali:	Compilata da: Carducci Lorenzo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 83	Prov. Terni
Particella: 1071	N. 00788
Subalterno: 7	

Scheda n. 1      Scala 1:200



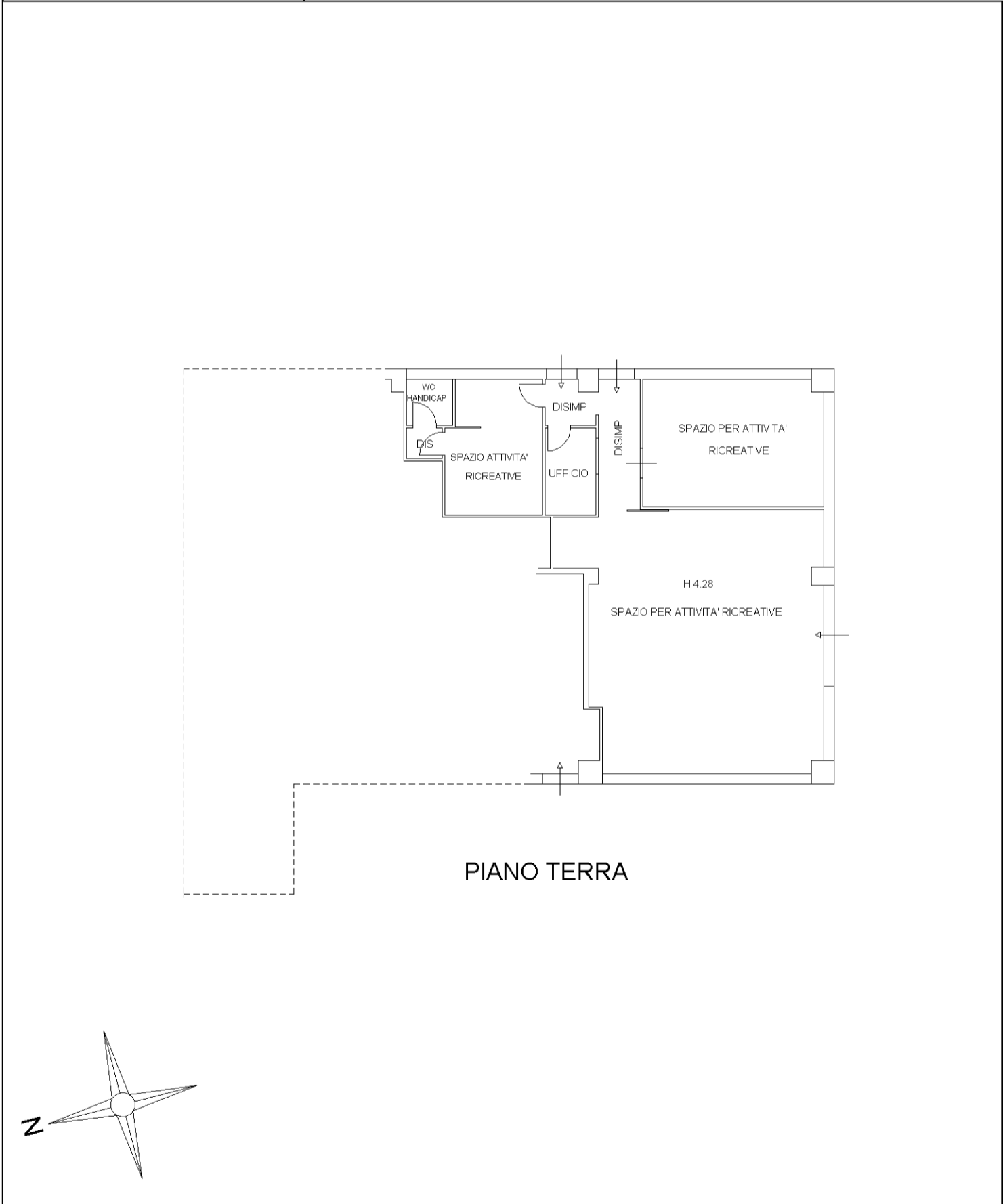
10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/11/2015 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 83 - Particella: 1071 - Subalterno: 7 >  
CATASTO DELLA RIVETTA n. 2/A piano: T-1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0114056 del 30/09/2014	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia	
Strada Della Rivetta	civ. 2/A
Identificativi Catastali:	Compilata da: Carducci Lorenzo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 83	Prov. Terni
Particella: 1071	N. 00788
Subalterno: 8	

Scheda n. 1      Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/11/2015 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 83 - Particella: 1071 - Subalterno: 8 >  
CATASTO DELLA RIVETTA n. 2/A piano: T;

MODULARIO  
F. rig. rend. 487

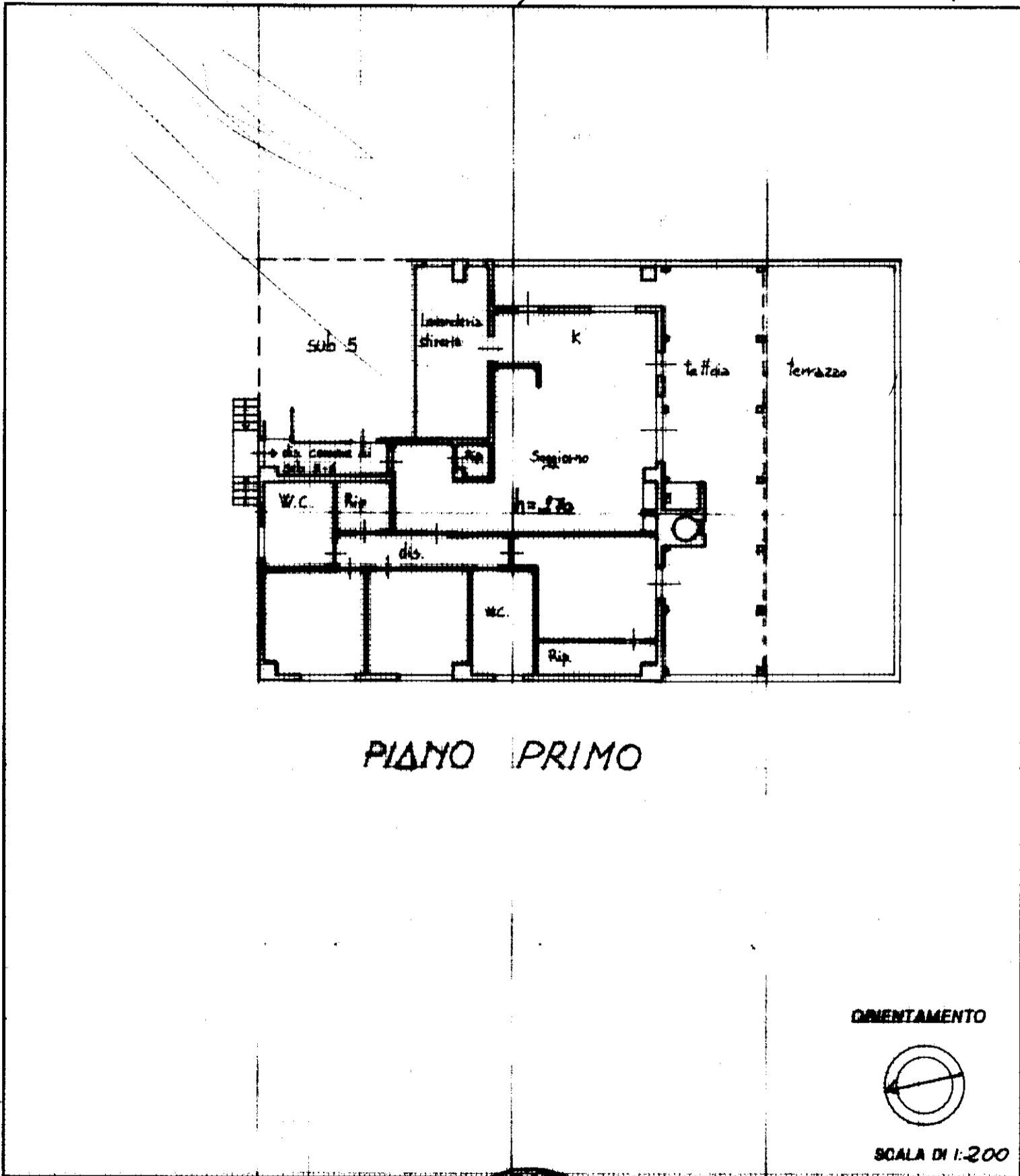


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **EN** (CEU)

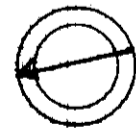
LIRE  
**200**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia via Strada di Rivetta civ. 2/a



**PIANO PRIMO**

**ORIENTAMENTO**

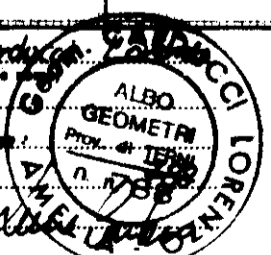


**SCALA DI 1:200**

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. 83  
n. 1071 sub. 6

Compilata dal Geom. Carducci  
(Titolo, cognome e firma)  
iscritto all'albo dei Geom.  
della provincia di Terni  
data 27-12-2000 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 29/12/2000 - Data: 25/11/2015 - n. T255687 - Richiedente: CPPDVD67B03L117T  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

10 metri