# Tribunale di Terni

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA+1**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **21/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30/06/2016

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

Custode Giudiziario: **Elisabetta Tiberi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Stefano Aguzzi
**Codice fiscale:** GZZSFN56T01L117N
**Studio in:** Via Archimede 19 - 05100 Terni
**Fax:** 0744-248270
**Email:** stefano.aguzzi@archiworldpec.it
**Pec:** stefano.aguzzi@archiworldpec.it



Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075feccc8803af9e28dfc642

# INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** STRADA PIAN DELL'ARA, 59 - PIAN DELL'ARA - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A
**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]
**Dati Catastali**: OMISSIS, foglio 44, particella 610, subalterno 1, indirizzo STRADA PIAN DELL'ARA, piano T, comune AVIGLIANO UMBRO, categoria A2, classe 6, consistenza 6.5, superficie 150, rendita € 453.19, OMISSIS nata a OMISSIS C.F. OMISSIS, foglio 44, particella 610, subalterno 2, indirizzo STRADA PIAN DELL'ARA, piano S, comune AVIGLIANO UMBRO, categoria C6, classe 4, consistenza 59, superficie 59, rendita € 85.32

## 2. Stato di possesso

**Bene:** STRADA PIAN DELL'ARA, 59 - PIAN DELL'ARA - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A
**Possesso:** Occupato con titolo

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** STRADA PIAN DELL'ARA, 59 - PIAN DELL'ARA - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** STRADA PIAN DELL'ARA, 59 - PIAN DELL'ARA - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A
**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** STRADA PIAN DELL'ARA, 59 - PIAN DELL'ARA - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A
Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali



Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075feccc8803af9e28dfc642

**Beni:** STRADA PIAN DELL'ARA, 59 - PIAN DELL'ARA - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** STRADA PIAN DELL'ARA, 59 - PIAN DELL'ARA - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A
**Continuità delle trascrizioni:**

## 8. Prezzo

**Bene:** STRADA PIAN DELL'ARA, 59 - PIAN DELL'ARA - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

**Lotto:** 001
**Prezzo da libero:** € 0,00
**Prezzo da occupato:** € 0,00



Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075feccc8803af9e28dfc642

Beni in **Avigliano Umbro (Terni)**
Località/Frazione **PIAN DELL'ARA**
STRADA PIAN DELL'ARA, 59

## Lotto: 001

**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.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Avigliano Umbro (Terni) CAP: 05020 frazione: PIAN DELL'ARA, STRADA PIAN DELL'ARA, 59**

**Quota e tipologia del diritto**
**1000/1000** di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: OMISSIS, foglio 44, particella 610, subalterno 1, indirizzo STRADA PIAN DELL'ARA, piano T, comune AVIGLIANO UMBRO, categoria A2, classe 6, consistenza 6.5, superficie 150, rendita € 453.19
Millesimi di proprietà di parti comuni: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS, foglio 44, particella 610, subalterno 2, indirizzo STRADA PIAN DELL'ARA, piano S, comune AVIGLIANO UMBRO, categoria C6, classe 4, consistenza 59, superficie 59, rendita € 85.32

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terreno sub 1 (abitazione) vi sono modeste variazioni di partizioni interne, il vano denominato ripostiglio è stato trasformato in vano di collegamento interno, tramite scala a chiocciola, con il piano seminterrato di pertinenza dello stesso sub.1. Il sub 2 destinato a garage è stato trasformato ad uso abitativo modificando le aperture esterne e creando delle partizioni interne.
Regolarizzabili mediante: variazione catastale
Descrizione delle opere da sanare: scala a chiocciola di collegamento sub 1 piano terra- piano seminterrato. Per il sub 2 le norme edilizie non permettono il cambio di destinazione d'uso in abitazione.



Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075feccc8803af9e28dfc642

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: per il sub. 1 va fatta variazione catastale per inserimento scala di collegamento e la modifica di alcune partizioni.

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

Zona di completamento urbanistico sita fuori del centro storico del paese di Avigliano Umbro, distante circa 1.5 km.. la zona risulta relativamente di recente costruzione, in una zona precedentemente vocata all'agricoltura. I servizi principali sono nei pressi del centro del paese. la zona risulta dotata di urbanizzazione primaria, ed è collegata al centro ed ai centri limitrofi tramite autolinee di bus pubblici.
**Caratteristiche zona:** periferica normale
**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: SCUOLE/SERVIZI PUBBLICI. Importanti centri limitrofi: AMELIA.
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato
**Attrazioni storiche:** FORESTA FOSSILE DUNAROBBA.
**Principali collegamenti pubblici:** AUTOTRASPORTI PUBBLICI VERSO AVIGLIANO CENTRO/TERN 1.8 KM. / 17 KM. / 29 KM.
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

## 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:*



Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075feccc8803af9e28dfc642

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 60.589,99; Importo capitale: € 84.000,00 ; A rogito di FILIPPETTI CARLO in data 10/12/2004 ai nn. 41276/23578; Registrato a TERNI in data 17/12/2004 ai nn. 3746/15156

*4.2.2 Pignoramenti:*

Nessuna.

*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:** Nessuna
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**
**Millesimi di proprietà:** Non specificato
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato
**Avvertenze ulteriori:** Si precisa che il pignoramento del bene non comprende la Particella 518 e della 517 del Foglio 44; tali porzioni di terreno costituiscono la corte esterna del fabbricato, quindi in caso di vendita vi sarebbero oggettivi problemi per il raggiungimento ed il godimento dei cespiti. Si fa presente che la Part. 518 è in piena proprietà della Sig.ra OMISSIS, mentre la 517 è in proprietà al 50%.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/10/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione a rogito di NOTAIO FILIPPETTI in data 22/10/1993 ai nn. 20821 - trascritto a TERNI in data 11/11/1993 ai nn. 8864/6680.



Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075feccc8803af9e28dfc642

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: Concessione edilizia del 10/02/1993 esaminata c.e. con nota 2077 in data 19/10/1992
Per lavori: nuova costruzione di una casa bifamiliare
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 10/02/1993 al n. di prot.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 *Conformità edilizia:*

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel sub. 1 abitazione è stata rilevata la difformità edilizia inerente alla presenza di un vano scala al posto del vano ripostiglio. Tale scala collega il piano terreno con il seminterrato pertinenza dello stesso. Nello stesso piano sono state rilevate delle difformità sanabili a carico delle partizioni interne. Il sub. 2 ad uso garage risulta trasformato ad uso abitativo con modifiche delle aperture esterne ed interne e la creazione di partizioni interne di divisione degli ambienti. tale vano risulta solo raggiungibile dalla scala proveniente dal piano terra.
Regolarizzabili mediante: Il sub.1 è sanabile con CILA in sanatoria. Il sub 2 non è sanabile
Descrizione delle opere da sanare: Sub. 1 modifica delle partizioni interne e della scala in sanatoria tramite procedimento CILA.Sub. 2 non sanabile in quanto le caratteristiche degli ambienti abitativi non rientrano tra quelle ammesse dagli art. 46 del regolamento edilizio Comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sanatoria e ripristino originario del sub. 2, per CILA sub. 1 costo a forfait 1300,00€ +1000,00€ S.T.; per il ripristino al piano Interrato Sub. 2 € 10.000,00

### 7.2 *Conformità urbanistica:*

**Abitazione di tipo civile [A2]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | del C.C. n. 11 dell'08/06/2012 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 0.50 mq/mq |



Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075feccc8803af9e28dfc642

| | |
|---|---|
| Rapporto di copertura: | 60 |
| Altezza massima ammessa: | 10 |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

**Tipologia e ubicazione:** L'edificio in cui insistono i beni immobili pignorati risulta essere un fabbricato bifamiliare di civile abitazione di n. 1 piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato, realizzato con Concessione Edilizia n. 2077 del 10/02/1993; con struttura portante in travi e pilastri di cemento armato e solai intermedi in laterocemento (come si evince dalla relazione tecnica allegata al progetto edilizio), l'edificio è sito ai margini del centro abitato di nuova espansione di Avigliano Umbro, in una zona a bassa densità abitativa e comodamente raggiungibile, urbanisticamente individuata come "zona B di completamento" nel vigente P.R.G. Tutti i beni pignorati insistono nello stesso edificio ed hanno destinazioni ad uso abitazione il cespite principale al piano terra (oltre ad una pertinenza al piano seminterrato), mentre l'altro risulta accatastato ad uso autorimessa e sito al piano seminterrato, ed insistono nello stesso corpo dell'edificio e con proprietà cielo-terra. L'edificio nel suo complesso risulta essere bifamiliare (così come dal progetto presentato per la Concessione Edilizia) tuttavia risultano volumetricamente emergenti da terra due distinti edifici che sono adiacenti solo per un limitato tratto di pareti al piano seminterrato; con pianta geometricamente semplice, la porzione di fabbricato che ci interessa si trova edificata su di un'area morfologicamente in leggero declivio verso sud-est, circondata da un'area catastalmente suddivisa in più particelle con distinti numeri identificativi e quelli adiacenti alla porzione di fabbricato pignorato non sono stati inseriti nel pignoramento stesso. Pertanto risulta effettivamente non raggiungibile l'accesso ai cespiti in questione se non attraversando una particella non pignorata, ancorché di proprietà dell'esecutata, cioè quella che ha il maggiore sviluppo in adiacenza ai cespiti esecutati, l'unica attraverso la quale si può accedere agli stessi, con il raggiungimento dell'ingresso all'appartamento sito al piano terra (lato sud-ovest) o con il raggiungimento di pertinenza ed autorimessa del piano seminterrato (lato nord-est).L'appartamento abitativo (sub 1) è raggiungibile tramite l'area esterna sopra citata, della quale la porzione adiacente a questo prospetto risulta recintata, con una corta rampa di scale che porta alla quota del portico d'ingresso; il portoncino d'ingresso dà direttamente nel soggiorno in fondo al quale si trova la zona cucina-tinello, separata dal soggiorno con un fondello di ridotta estensione, mentre sulla parete laterale si accede ad una terrazza scoperta che risulta essere lastrico solare di un vano, di proprietà, sito al piano seminterrato. Nella parete opposta alla precedente una porta dà l'accesso alla zona notte, con un corridoio che permette di accedere ai tre vani ed ai servizi igienici.
Nel soggiorno il piccolo ripostiglio previsto nel progetto con accesso dal corridoio della zona notte, è invece accessibile dal soggiorno, ma ospita una scala a chiocciola che conduce alla cantina di pertinenza sita al piano interrato. Pertinenza del cespite sopra descritto (con sviluppo planimetrico corrispondente alla metà dell'alloggio soprastante, lato sud-est) è la cantina sita al piano seminterrato, oltre ad un vano ripostiglio (quello la cui copertura è solaio di calpestio della terrazza del piano superiore) ed un vano legnaia che ha la porta d'accesso dal vano principale sopra citato e non da quello adiacente (cespite sub 2 – autorimessa)



Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075feccc8803af9e28dfc642

come invece previsto dal progetto assentito nonché riportato nella planimetria catastale. Questa pertinenza oltre alla scala a chiocciola precedentemente citata, che collega la cantina all'appartamento soprastante, presenta anche dei pannelli divisori posticci in legno per la creazione di due piccoli ulteriori vani. L'altra unità immobiliare (sub 2) oggetto della perizia si trova anch'essa al piano seminterrato (sempre con sviluppo planimetrico corrispondente alla metà dell'alloggio soprastante, ma lato nord-ovest) con destinazione catastale ad uso ad autorimessa, così prevista anche dal progetto originario; tuttavia attualmente l'ambiente unico così come previsto ed accatastato, non risulta essere più tale a causa della realizzazione di alcune tramezzature che dividono l'ambiente originario in più vani, più precisamente descritti come segue. L'accesso a questo cespite avviene attualmente tramite una porta di collegamento al vano adiacente, cantina e pertinenza dell'appartamento, sita però non al centro della lunga parete in comune, ma vicina alla parete perimetrale lato nord-est; non risulta presente l'ampia apertura esterna sulla parete nord-est, prevista nel progetto originario nonché riportata nella planimetria catastale, necessaria all'ingresso degli autoveicoli per l'uso previsto. L'intero cespite risulta sistemato e suddiviso per l'uso abitativo, con il primo vano ad uso soggiorno con angolo cottura e camino, quello successivo a tinello con un fondello che lo divide da un servizio igienico, al quale si accede tramite una porta sul citato fondello, mentre l'ultimo vano è adibito a camera da letto; ognuno dei vani descritti presenta una finestra, tutte collocate sulla parete esterna esposta a nord-ovest, mentre sia nel progetto originario che nella planimetria catastale risulta un'unica finestra centrale. **Descrizione delle caratteristiche** p. terra – unità sub 1 Abitazione : accesso in ambiente soggiorno da cui si ha accesso a sinistra verso la zona notte e a destra una porta-finestra conduce alla terrazza scoperta, in fondo al soggiorno si trova la cucina-tinello; il soggiorno è dotato di due porte-finestre, una verso il portico d'ingresso (parete sud-ovest) e l'altra verso la terrazza (parete sud-est), mentre la cucina-tinello presenta una finestra sulla parete nord-est. Un piccolo vano chiuso da una porta nasconde una scala a chiocciola che collega l'appartamento alla pertinenza del piano sottostante, mentre una porta sul fondello di sinistra conduce alla zona notte con corridoio che funge da distribuzione ai tre vani di cui due sono camere da letto ed uno con superficie non sufficiente ad essere una camera da letto e quindi accatastato a ripostiglio. Tale situazione risulta differente da quanto riportato nella planimetria progettuale approvata e nell'accatastamento, che presentano tre camere da letto, mentre nello stato di fatto il fondello che divide le due camere site nella zona nord-est dell'appartamento risulta spostato di circa cm.30 verso il vano più piccolo, impedendo che lo stesso possa essere adibito a camera da letto; nell'altra camera lo spostamento ha consentito la creazione di una cabina – armadio tramite la realizzazione di un pannello in cartongesso. Difforme da progetto ed accatastamento è anche l'accesso al secondo servizio igienico che avviene dalla camera da letto adiacente invece che dal corridoio, inoltre lo stesso wc risulta più largo con la conseguenza che non è presente (come invece nel progetto e nell'accatastamento) il restringimento del corridoio in corrispondenza della camera adiacente al wc. Tutto il piano che ospita l'appartamento risulta avere un'altezza interna netta compresa tra m. 2,68 e m. 2,70.Tutti gli ambienti risultano con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Pavimenti: l'intero alloggio è pavimentato con mattonelle di gres ceramico cm. 33x33 simil-marmo tonalità beige, disposte in diagonale nella zona giorno ed in quadro nella zona notte; il servizio igienico piccolo invece ha mattonelle in monocottura cm. 20x20 melange ocra disposte in diagonale (riportato sopra al precedente pavimento). Esterno: il portico d'ingresso presenta mattonelle in cotto da cm. 33x33 disposte in ortogonale, mentre la terrazza presenta mattonelle in cotto da cm. 25x25 disposte in diagonale con cornice perimetrale. Rivestimenti: cucina con due pareti rivestite con mattonelle di ceramica cm. 20x30 tonalità chiara; servizio igienico principale fino ad un'altezza di m. 2,10 con mattonelle di ceramica cm. 20x30 tonalità simile a quella del pavimento; rivestimento secondo servizio igienico fino ad un'altezza di m. 2,10 con mattonelle di ceramica cm. 20x30 melange a due tonalità, ocra il basso e chiara in alto. Infissi esterni: finestre e porte finestre in alluminio verniciato a fuoco colore bianco con listelli a disegno all'inglese con vetrocamera; esternamente persiane alla romana in alluminio verniciate a fuoco colore marrone; la porta-finestra verso il terrazzo è dotata di inferriata esterna di sicurezza; tutte le aperture esterne, tranne le due finestre dei servizi igienici, sono dotate di zanzariere esterne. Portoncino d'ingresso in legno a doppia anta con sopraluce. Infissi interni: porte interne tamburate in legno naturale. Pertinenze al p. seminterrato. L'accesso ai locali siti a questo piano, stesso subalterno catastale dell'abitazione e quindi pertinenze della stessa, avviene tramite la scala interna, non prevista nel progetto di cui alla Concessione edilizia, secondo la quale l'accesso sarebbe dovuto avvenire tramite la porta dell'autorimessa adiacente e con diverso subalterno. Il vano principale è destinato a cantina ed ha un'altezza netta di m. 2,70 e risulta pavimentato con mattonelle di monocottura cm. 33x33 color cotto e disposte in quadro; nel vano sono



Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075feccc8803af9e28dfc642

presenti dei pannelli divisori posticci in legno per la creazione di due piccoli ulteriori vani. Nella parete corta opposta alla porta-finestra è presente un'apertura che conduce ad un vano stretto e lungo, indicato nelle planimetrie di progetto e del Catasto come legnaia, che nelle planimetrie citate era raggiungibile solo dall'autorimessa adiacente, pur inserita nel subalterno dell'appartamento e quindi pertinenza di quest'ultimo. Pareti e soffitto sono intonacate e tinteggiate; l'infisso sulla parete più corta, quella lato nord-est, è una porta-finestra a 2 ante in legno e vetrocamera, con sportelloni esterni alla romana, sempre in legno; una finestra è presente nella parete lunga, lato sud-est, sempre in legno e vetrocamera, con inferriata esterna. Il vano piccolo, destinato a ripostiglio, con pareti intonacate e tinteggiate ed una rivestita in mattonelle fino a h. cm. 1,60; presente una finestra (parete verso nord-est) in legno e vetrocamera, dotata di inferriata esterna. P. seminterrato – unità sub 2: autorimessa Come già accennato precedentemente, questa unità risulta internamente suddivisa in diversi ambienti ed utilizzati ad uso abitativo, contrariamente a quanto risulta dalla planimetria catastale e da quella facente parte del progetto originario per l'ottenimento della Concessione Edilizia. L'accesso a questo cespite avviene attualmente tramite una porta di collegamento con il vano adiacente, pertinenza dell'appartamento, sita però non al centro della lunga parete in comune (come prevista), ma vicina alla parete perimetrale lato nord-est; non risulta presente l'ampia apertura esterna sulla parete nord-est, prevista nel progetto originario nonché riportata nella planimetria catastale, necessaria all'ingresso degli autoveicoli per l'uso previsto. L'intero cespite risulta sistemato e suddiviso per l'uso abitativo, con il primo vano ad uso soggiorno con angolo cottura e camino, quello successivo a tinello con un fondello che lo divide da un servizio igienico, al quale si accede tramite una porta sul citato fondello, mentre l'ultimo vano è adibito a camera da letto; ognuno dei vani descritti presenta una finestra, tutte collocate sulla parete esterna esposta a nord-ovest, mentre sia nel progetto originario che nella planimetria catastale risulta un'unica finestra centrale. Gli ambienti sopra descritti risultano avere un'altezza netta di circa m. 2,70. I pavimenti dei vani sopra descritti sono in mattonelle di monocottura cm. 33x33 finitura finto cotto; servizio igienico con rivestimento h.cm. 210 in mattonelle di ceramica cm. 20x20 tipo travertino e angolo cottura con basi cucina in muratura e rivestimento con tozzetti cm. 10x10 fino ad h.cm. 160. Infissi esterni in legno e vetrocamera, con inferriata esterna; porte tamburate in legno e finitura al naturale.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**1000/1000** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **135,06**
E' posto al piano: terra/seminterrato
L'edificio è stato costruito nel: 1993
L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 59; ha un'altezza interna di circa: 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**
Per il calcolo delle superfici commerciali sono state utilizzate le norme UNI 10750.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| RESIDENZIALE | sup lorda di pavimento | 135,06 | 1,00 | 135,06 |
| | | **135,06** | | **135,06** |



Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075feccc8803af9e28dfc642

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**
Periodo: 2-2015

Zona: Avigliano Umbro

Tipologia: villino

Valore di mercato min (€/mq): 850

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1300

**Accessori**

| | |
|---|---|
| A<br>1. Cantina | posto al piano Seminterrato composto da quattro locali - Sviluppa una superficie complessiva di 42.21 mq - Destinazione urbanistica: pertinenza<br>Valore a corpo: **€40099.5** |
| A<br>2. autorimessa | posto al piano Seminterrato composto da un locale - Sviluppa una superficie complessiva di 68.42 mq - Destinazione urbanistica: garage<br>Valore a corpo: **€34475** |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: GAS METANO

Stato impianto: BUONO

Potenza nominale: NON RILEVATA

Epoca di realizzazione/adeguamento: NON RILEVATA

Impianto a norma.



Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075feccc8803af9e28dfc642

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.
Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq. di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.
Questo procedimento, basandosi sul confronto, ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

Fonti di informazione.
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.4). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni



Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075feccc8803af9e28dfc642

in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle alte fonti.
Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare, si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq. di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di AVIGLIANO UMBRO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OSSERVATORIO IMMOBILIARE O.M.I. E LISTINO IMMOBILIARE DELLE CAMERE DI COMMERCIO DI PERUGIA E TERNI 1° TRIMESTRE 2016.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Listino Immobiliare Camera di Commercio di Terni, Comune Avigliano Umbro, semi-periferia, abitabile min. 800 max. 1000
O.M.I. 2 trimestre 2015, Comune di Avigliano Umbro, zona B1, normale min. 750 max. 1100;

Altre fonti di informazione: COMPRAVENDITE DI IMMOBILI SIMILI NEL COMUNE DI AVIGLIANO UMBRO.

**8.3 Valutazione corpi:**



Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075feccc8803af9e28dfc642

**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso autorimessa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| RESIDENZIALE | 135,06 | € 950,00 | € 128.307,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 128.307,00 |
| regolarizzazioni edilizie detrazione di € 12300.00 | € -12.300,00 |
| Valore corpo | € 96.760,95 |
| Valore Accessori | € 74.574,50 |
| Valore complessivo intero | € 171.335,45 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 171.335,45 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| A | Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso autorimessa | 135,06 | € 171.335,45 | € 171.335,45 |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

| | |
|---|---|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) | € 19.246,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 12.300,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |

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

| | |
|---|---|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | **€ 171.335,45** |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € **0,00** |

Data generazione:
27-05-2016

L'Esperto alla stima
**Arch. Stefano Aguzzi**



Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075feccc8803af9e28dfc642

# Tribunale di Terni

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**
(mandataria di CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA Spa)

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **21/2015**
N° Gen. Rep. **233/2016**

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

Custode Giudiziario: **Avv. Elisabetta Tiberi**

## PERIZIA INTEGRATIVA

come disposto dal G.E. in data 15/10/2018


**Esperto alla stima:** Arch. Stefano Aguzzi
**Codice fiscale:** GZZSFN56T01L117N
**Studio in:** Via Archimede 19 - 05100 Terni
**Fax:** 0744-248270
**Email:** stefano.aguzzi@archiworldpec.it
**Pec:** stefano.aguzzi@archiworldpec.it


Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 677575690f4524b3ff6407eedd51c78c

**C.T.U. Esecuzione Immobiliare n. 21/2015**
**Immobili siti in Avigliano Umbro (TR), Via Pian dell'Ara**
**Distinto al Catasto al fgl. 44 p.lla 610**
**e**
**C.T.U. Esecuzione Immobiliare n. 233/2016**
**Immobili siti in Avigliano Umbro (TR), Via Pian dell'Ara**
**Distinti al Catasto al fgl. 44 p.lle 517 e 518**

***PERIZIA INTEGRATIVA***
***in relazione alle modifiche apportate allo stato di fatto***

1. **Premessa**

Descrivendo gli antefatti per una più chiara lettura della situazione, è opportuno premettere che a seguito di sopralluogo tenutosi durante la scorsa estate (in data 20/07/2018), predisposto dal Custode Avv. Elisabetta Tiberi, necessario per verificare una situazione di supposto rischio di caduta alberi interni ad una particella esecutata ed a confine con altra proprietà, ho redatto una relazione, poi trasmessa allo stesso Custode, con la quale ho descritto alcune opere non presenti nel corso del precedente sopralluogo del 27/01/2016, propedeutico alla stesura della perizia estimativa, eseguite su aree esterne ricomprese nei cespiti pignorati.

Successivamente il Giudice, a seguito della relazione a Sua volta depositata dal Custode, in data 15/10/2018, ha disposto affinché fosse predisposta dal CTU una perizia integrativa di aggiornamento che verificasse "*... la regolarità catastale ed urbanistica delle opere, stimando, ove risultino abusive, i costi di regolarizzazione o di demolizione, indicando il tutto nella perizia integrativa*".

2. **Descrizione delle opere**

L'opera più evidente risulta essere un ciglio, ovvero una sorta di cordolo o muretto basso, realizzato in cemento armato, posizionato approssimativamente in corrispondenza del confine tra il terreno identificato con la particella 517 (cespite pignorato), proprietà indivisa tra l'esecutato ed il proprietario della particella adiacente a sud-ovest (ciglio

Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 677575690f4524b3ff6407eedd51c78c

eseguito da lui stesso, come ha dichiarato nel corso del sopralluogo), e la particella 316, di altra proprietà (vedi foto 1, 2, 3 e 4 dell'allegato A); tale manufatto si estende oltre la lunghezza dello stesso confine, terminando a monte, cioè a nord-est, attraversando la particella 648 (non di proprietà) fino al limite della strada di Pian dell'Ara (vedi foto 5 e 6 dell'allegato A), ed a valle, ossia a sud-ovest attraversando la particella 519 (proprietà del cointestatario della 517 ed esecutore del manufatto), terminando in corrispondenza di cancelli ubicati lungo le recinzioni di alcune aree.

Oggetto della presente integrazione è ovviamente solo il tratto che interessa la particella esecutata, la 517, tuttavia per definire il posizionamento esatto del ciglio, se interno alla particella, oppure sul confine o addirittura esterno, si è dovuto procedere al rilievo strumentale del confine e del muretto stesso, da parte di tecnici esperti in rilievi topografici, prestazione professionale autorizzata dal G.E. su apposita richiesta del sottoscritto.

L'altra opera eseguita all'interno della stessa particella esecutata n. 517 è il completamento della pavimentazione della porzione di terreno delimitata dal muretto che definisce la zona adiacente agli ingressi delle due abitazioni (particella 610 pignorata e particella 611 adiacente).

Questa zona, al tempo del sopralluogo effettuato quasi tre anni or sono per la redazione della perizia estimativa, era già pavimentata per la gran parte della superficie con lastre irregolari di pietra chiara, con la delimitazione, con una porzione sistemata a prato, che aveva un andamento diagonale e rettilineo tra il cancelletto pedonale lato nord-ovest e l'ingresso dell'abitazione non pignorata (vedi foto 7 dell'allegato A); allo stato attuale la porzione a prato è stata pavimentata, lasciando il terreno scoperto solo in un'aiuola rotonda in corrispondenza del tronco dell'unico albero presente (vedi foto 8 dell'allegato A).

Sulla parte che era già pavimentata è stata realizzata una demarcazione colorata (si intravede a sinistra nella foto 8 dell'allegato A), tramite l'inserimento di una fila di mattoni,

Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 677575690f4524b3ff6407eedd51c78c

andamento di questa linea che, come asserito dal confinante nonché realizzatore, indicherebbe il confine proposto nell'ipotesi di frazionamento depositata dal sottoscritto in data 22/12/2017, opera di nessuna influenza urbanistico-edilizia o catastale o di valutazione economica.

### 4. Considerazioni sulla regolarità catastale ed urbanistica

L'elaborato grafico allegato riporta le risultanze del rilievo effettuato dal topografo (vedi allegati n. 1), con sopralluogo effettuato in data 14/11/2018, che evidenziano la posizione del ciglio in cemento armato praticamente sul confine tra le particelle 517 e 316, ma comunque all'interno della 517, risultando quindi a tutti gli effetti un cordolo divisorio tra proprietà confinanti, predisposto per un eventuale futura istallazione di rete sorretta da montanti inseriti nello stesso cordolo, dato che risultano presenti gli appositi fori posti a cadenza regolare, come si evince dalla documentazione fotografica dell'allegato A.

Si precisa che l'allegato n. 1a rappresenta in scala 1:500 il rilievo eseguito riportato sulla planimetria cosiddetta "mappa d'impianto" che nell'allegato n. 1b è in scala maggiore affinché si notino i punti di riferimento nel territorio (la particella 240, dove è riportato il rilievo con le particelle di nostro interesse, è quella originaria delle particelle 517, 518 e 610 pignorate ed altre), infine l'allegato 1c è la relazione Tecnica del geometra con una esposizione più tecnica ed esaustiva del rilievo topografico effettuato.

In considerazione delle tolleranze normalmente considerate nei rilievi topografici, tra lo stato di fatto effettivo dei luoghi ed i mappali cartografici del Catasto, il ciglio in questione può considerarsi effettivamente sul confine, con un margine di tolleranza cautelare sul fatto che il manufatto ricada comunque all'interno della proprietà della p.lla 517, quindi perfettamente regolare sotto l'aspetto catastale nonché civilistico perché è noto che sia facoltà del proprietario di un fondo realizzare la chiusura dello stesso (vedi art. 841 del C.P.C.), sempre ché realizzi la recinzione all'interno della proprietà, come nel presente caso; tuttavia sarebbe stata opportuna, se non necessaria, l'autorizzazione del comproprietario, situazione che non è di mia conoscenza.

Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 677575690f4524b3ff6407eedd51c78c

A livello urbanistico-edilizio la normativa regionale, nello specifico il Regolamento Regionale n. 02/2015 attuativo della Legge Regionale n. 01/2015, tratta all'art. 21 le "opere pertinenziali" elencando una serie di tipologie con le quali si identificano queste opere, per cui a seguire si individua la tipologia delle due opere in questione.

Il ciglio in cemento può essere senza dubbio identificato come elemento edile di cui comma 3 lettera n) che recita tra le "opere pertinenziali": "*le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate che non fronteggiano strade o spazi pubblici o che non interessino superfici superiore a metri quadrati 3.000"*; il manufatto in questione non può essere identificato se non come "recinzione", essendo un elemento edile che, anche se non completato come tale (tramite istallazione superiormente di rete e relativi paletti di sostegno), non può avere un'assegnazione di identità diversa, inoltre il terreno di riferimento, la particella 517, ha un'estensione nettamente inferiore ai mq. 3.000, limite massimo indicato dall'articolo di Regolamento.

Relativamente al completamento della pavimentazione della porzione pavimentata a ridosso delle abitazioni, si può osservare che il completamento è stato eseguito su di una parte di area in prossimità dell'ingresso della abitazione p.lla 611 di altra proprietà, quindi di godimento del confinante, ma soprattutto questa porzione si trova all'interno della futura particella assegnata al confinante (nonché comproprietario della p.lla 517) una volta che si procederà al frazionamento della p.lla 517 (come da mia relazione sull'ipotesi di frazionamento, richiesta dal G.E. in data 07/09/2017 e depositata in data 22/12/2017).

Per quel che concerne la normativa urbanistico-edilizia, nell'art. 21 del Regolamento Regionale citato, il comma 3 lettera b) inserisce nelle opere pertinenziali : "*le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni anche per aree di sosta che siano contenuti entro l'indice di permeabilità, ove stabilito"*, indice di permeabilità che al tempo della realizzazione dell'edificio non era contemplato nelle normative sia regionali che comunali e che quindi non rientra nelle norme da rispettare.

Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 677575690f4524b3ff6407eedd51c78c

Queste opere non necessitano di aggiornamento catastale e relativamente alla regolarità urbanistica l'articolo 21 di Regolamento di cui sopra cita: " *Le opere pertinenziali di cui agli articoli 7, comma 1, lettera e), punto 6 e 118, comma 1, lettera d) del TU* (n.d.r.: relativa agli interventi di nuova costruzione) *eseguibili senza titolo abilitativo purché, ai sensi dello stesso articolo 118, comma 4 del TU, non riguardino gli edifici di interesse storico - artistico o classificabili come edilizia tradizionale integra, di cui alla deliberazione di Giunta regionale…….(omissis)…….".*

A seguito di verifica eseguita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Avigliano Umbro, ho constatato che le normative edilizie dello stesso Comune si sono adeguate appieno alla normativa regionale, pertanto le opere in questione sono eseguibili senza titolo abilitativo e ne consegue che non risultano abusive.

Ritengo opportuno sottolineare che non sono a conoscenza di scritture private tra i confinanti che regolino servitù, vincoli o limitazioni che possano essere state disattese con l'esecuzione del ciglio, ma che comunque riguardano una sfera sulla quale non è mia competenza relazionare.

## 6. Conclusioni

Visto quanto sopra, posso affermare che entrambe le opere eseguite, oggetto del quesito del G.E., risultano regolari sia sotto il profilo catastale che quello urbanistico-edilizio e non apportano variazione sui valori dei cespiti espressi nelle perizie estimative.

Terni, 29/11/2018 ESPERTO

Arch. Stefano Aguzzi

Allegati:

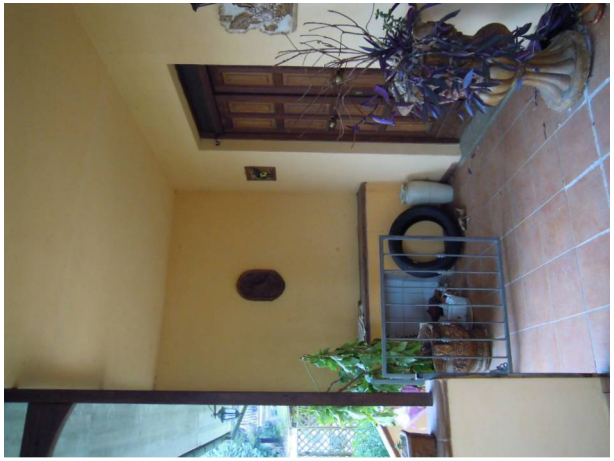
- Allegato A: documentazione fotografica;
- Allegati 1: rilievo topografico (1a-rilievo scala 1:500; 1b-rilievo 1:1000; 1c-relazione tecnica).

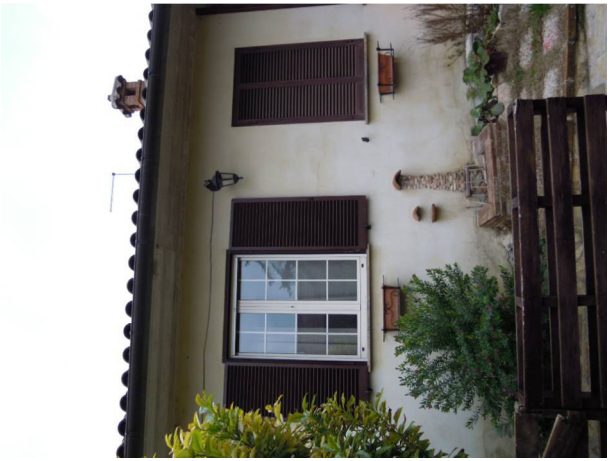
Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 677575690f4524b3ff6407eedd51c78c

# ALLEGATO N. 1a

## Foto esterno edificio

Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075feccc8803af9e28dfc642





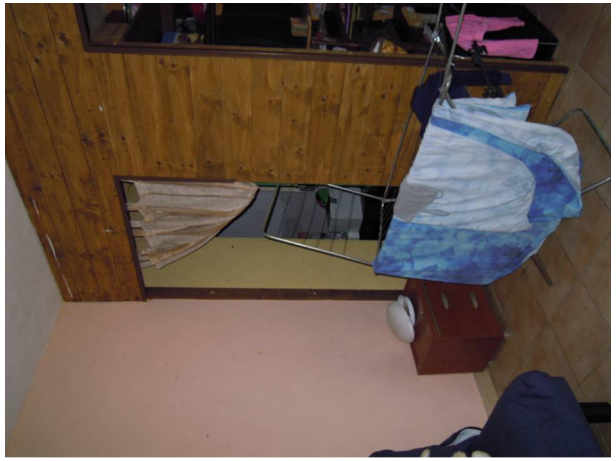
Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075feccc8803af9e28dfc642

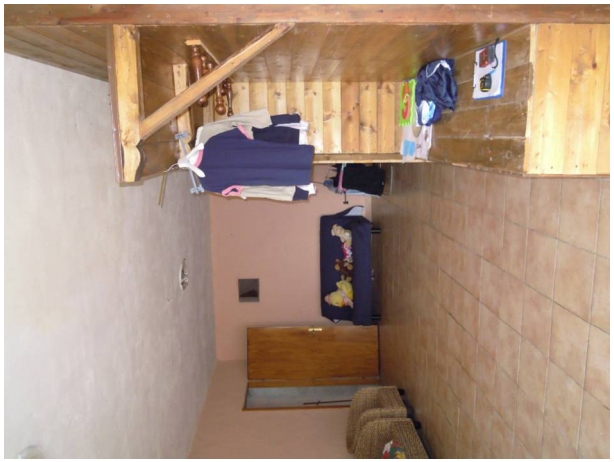
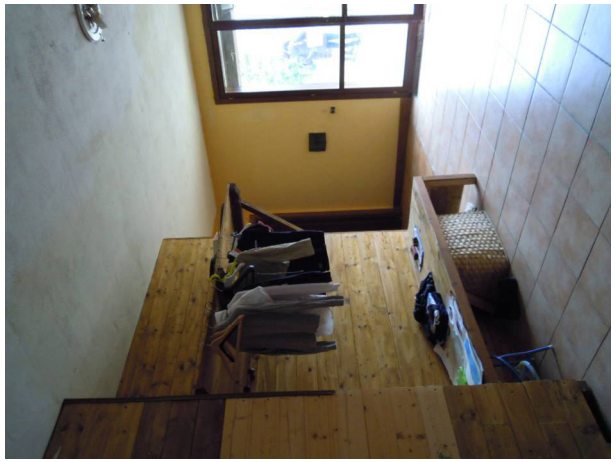
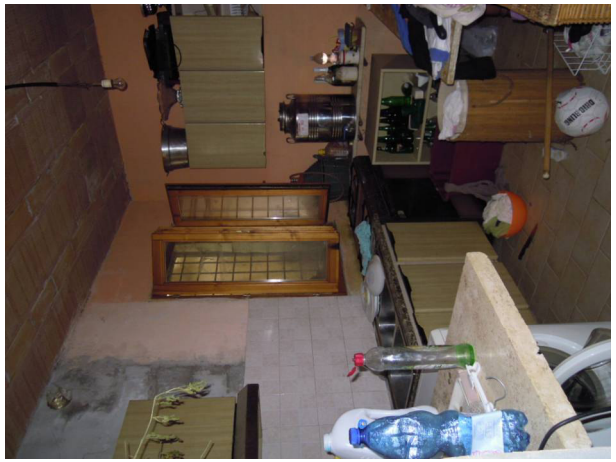
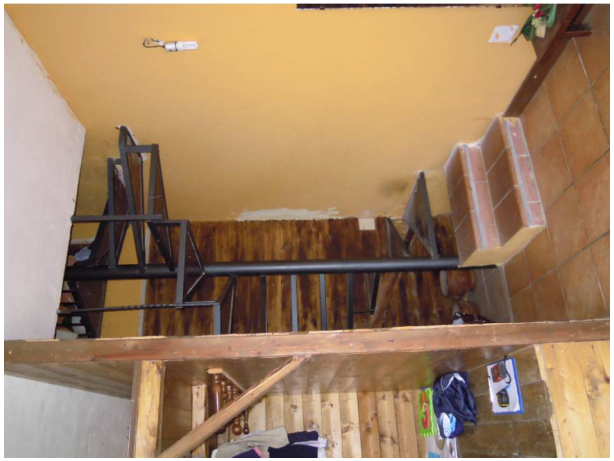
Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075feccc8803af9e28dfc642

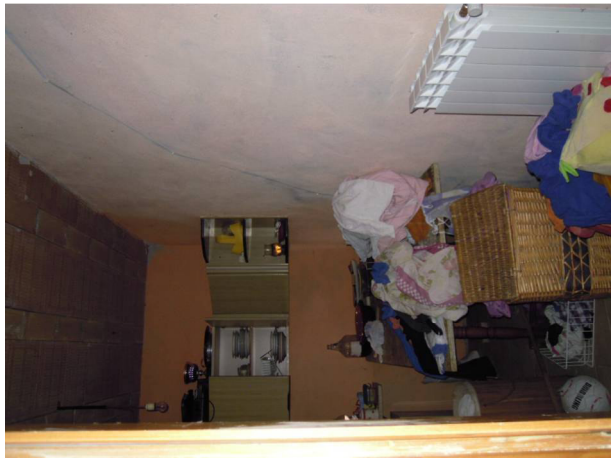
# ALLEGATO N. 1b

## Foto cespite sub 1

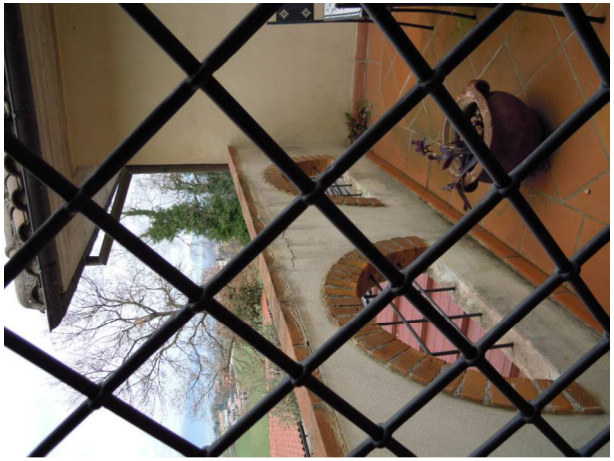
Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075fecccc8803af9e28dfc642

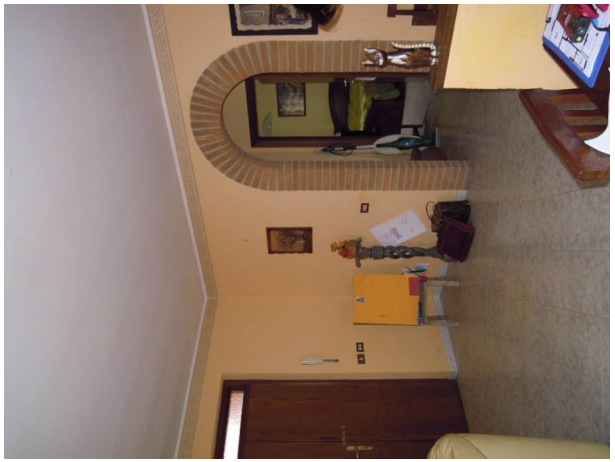


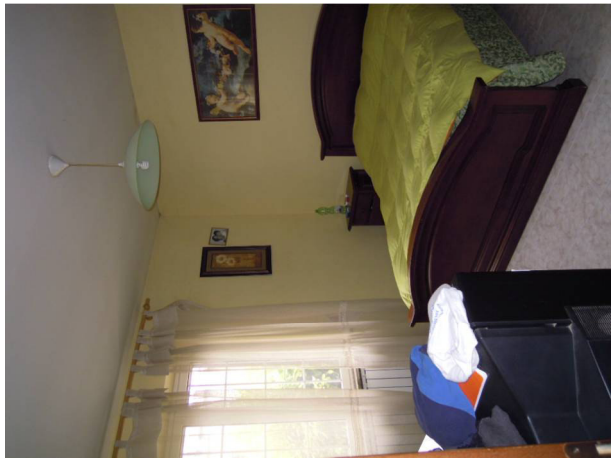


Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075feccc8803af9e28dfc642

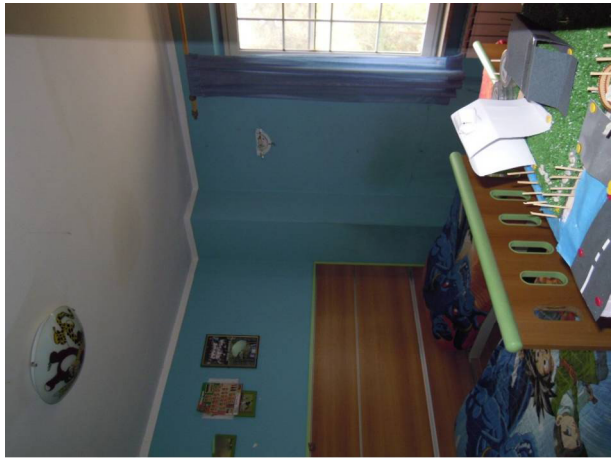


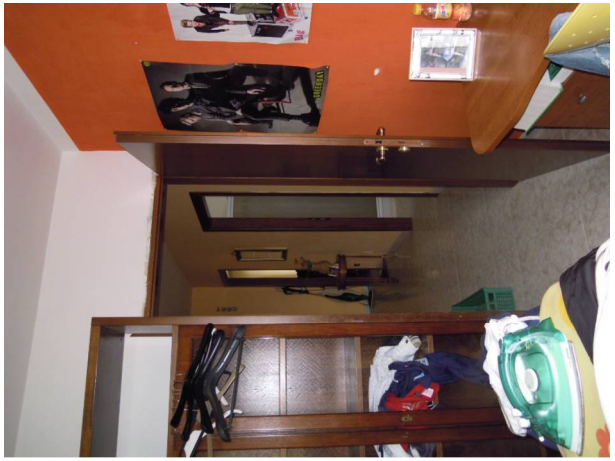


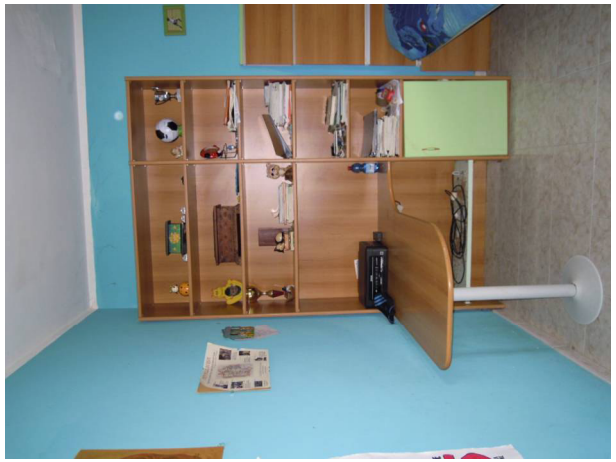
Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075feccc8803af9e28dfc642

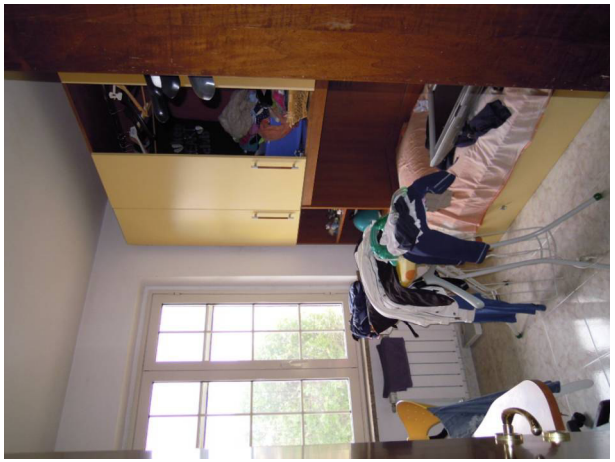


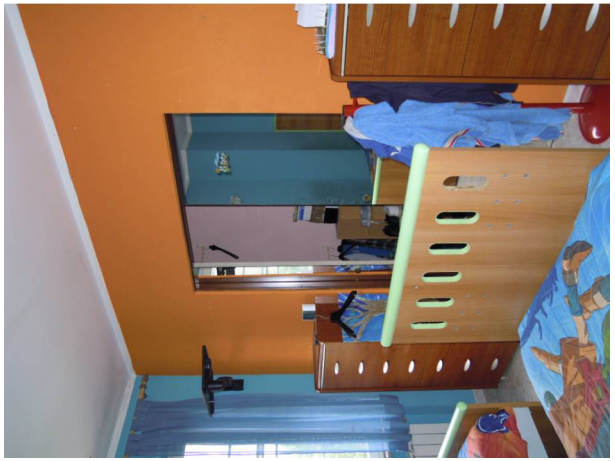
Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075feccc8803af9e28dfc642









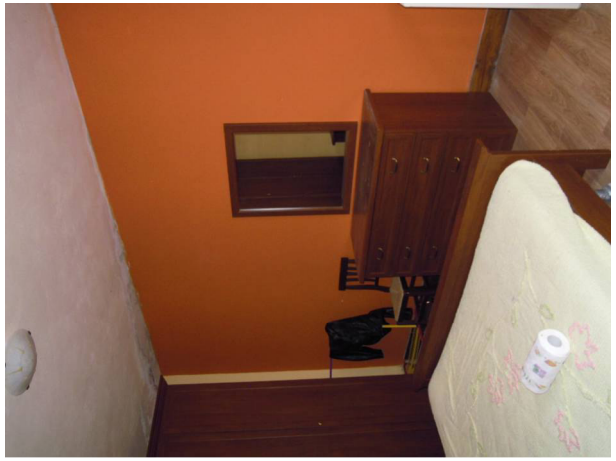


Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075feccc8803af9e28dfc642

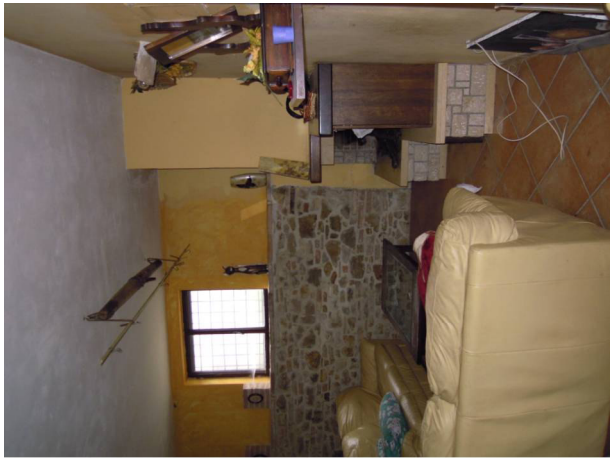
# ALLEGATO N. 1c

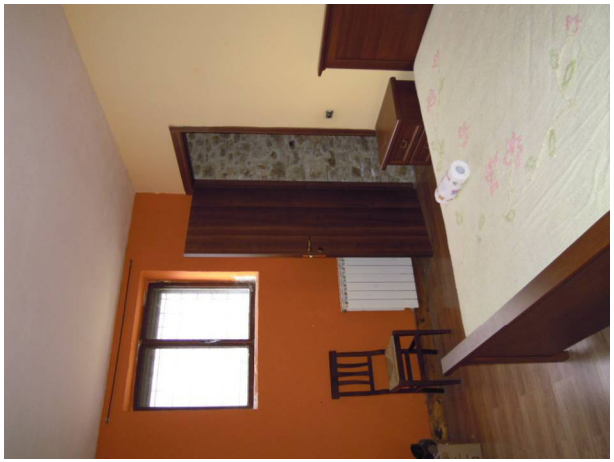
## Foto cespite sub 2

Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075fecccc8803af9e28dfc642



Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075feccc8803af9e28dfc642





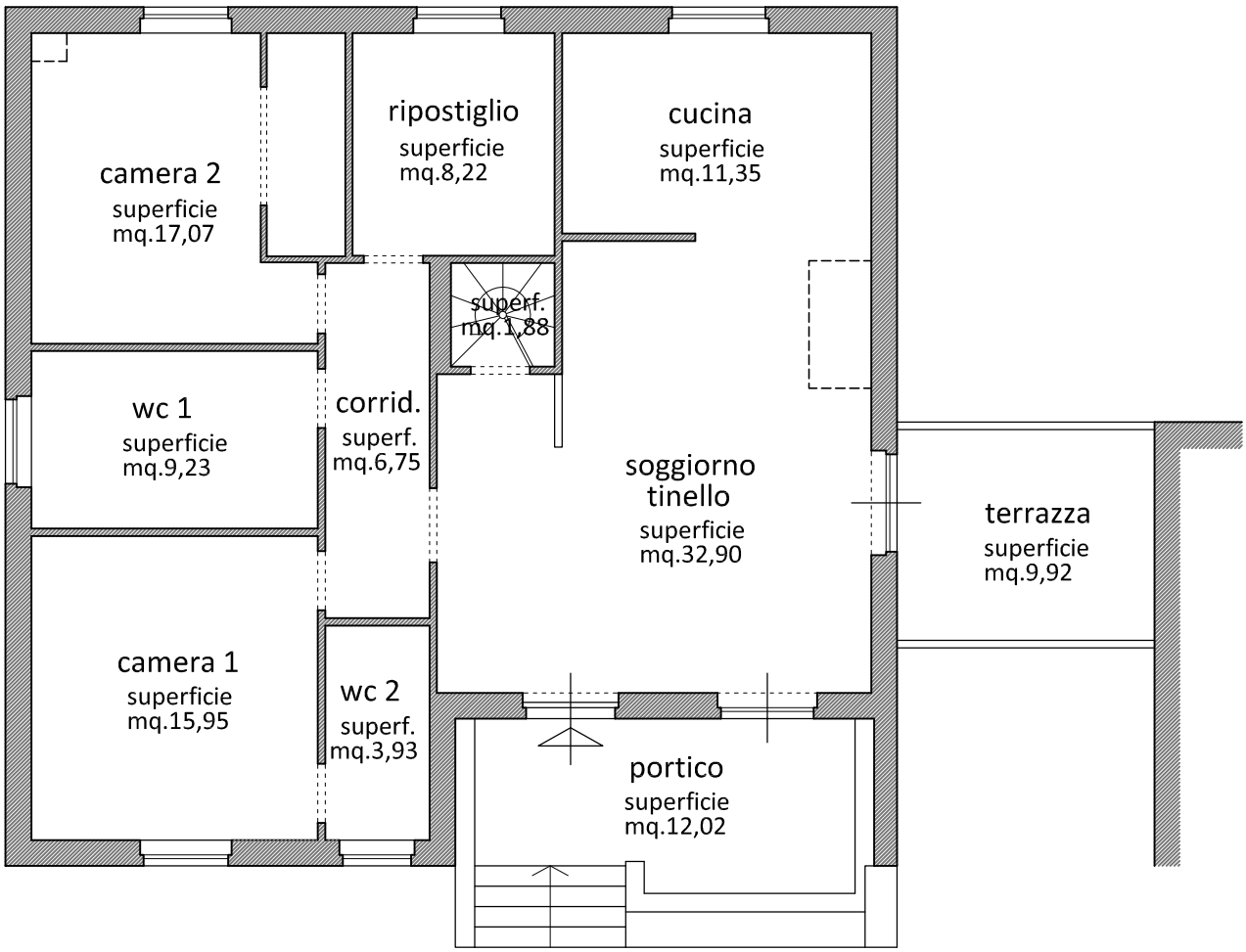
Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075feccc8803af9e28dfc642

# ALLEGATO N. 5

## Planimetrie stato attuale dei cespiti e consistenze

Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a4360075feccc8803af9e28dfc642

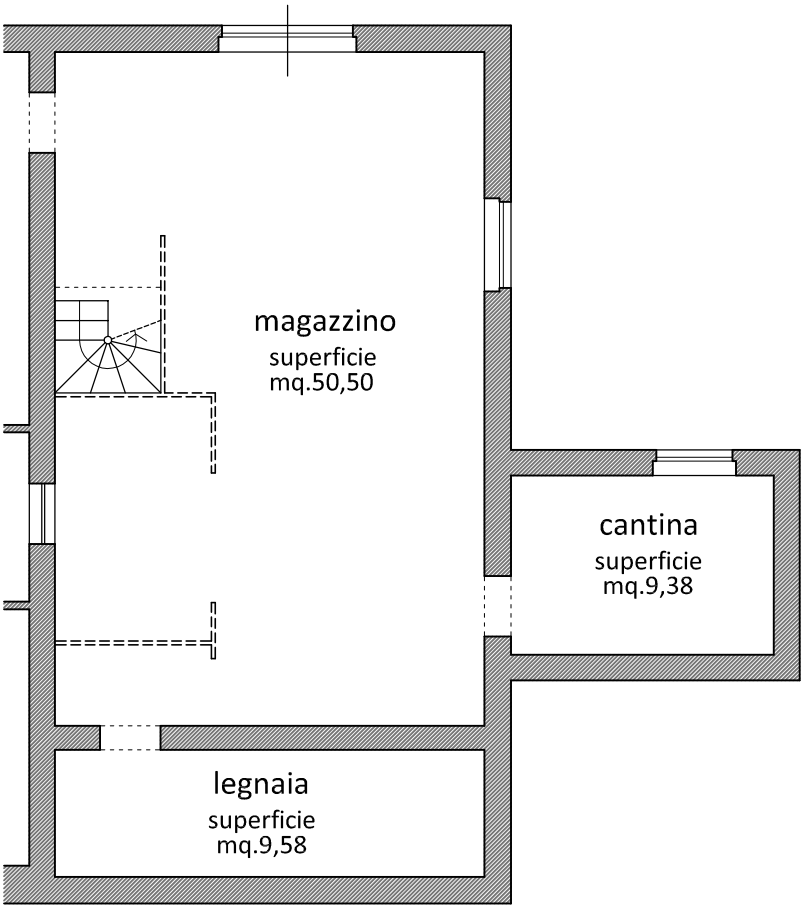
CESPITE SUB. 1
PIANTA PIANO TERRA



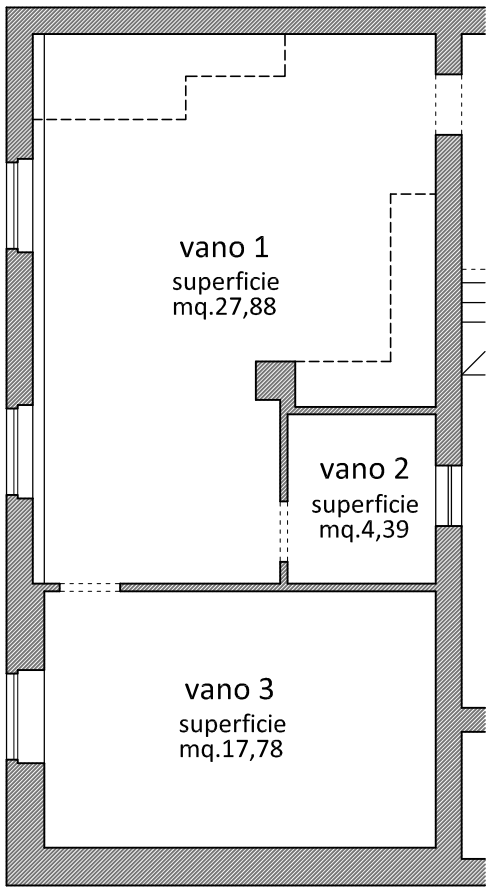

| CESPITE SUB. 1 - MISURA CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | CONSISTENZA | SUPERFICIE CALPESTABILE mq. | SUPERFICIE LORDA mq. | COEFFICIENTE DIFFERENZIAZIONE PERTINENZA | SUPERFICIE COMMERCIALE mq. |
| PIANO TERRA | SOGG./TINELLO | 32,90 | 37,81 | 1 | 37,81 |
| PIANO TERRA | CUCINA | 11,35 | 14,17 | 1 | 14,17 |
| PIANO TERRA | CORRIDOIO | 6,75 | 7,38 | 1 | 7,38 |
| PIANO TERRA | CAMERA 1 | 15,95 | 19,22 | 1 | 19,22 |
| PIANO TERRA | CAMERA 2 | 17,07 | 19,98 | 1 | 19,98 |
| PIANO TERRA | RIPOSTIGLIO | 8,22 | 9,62 | 1 | 9,62 |
| PIANO TERRA | WC 1 | 9,23 | 10,58 | 1 | 10,58 |
| PIANO TERRA | WC 2 | 3,93 | 7,17 | 1 | 7,17 |
| PIANO TERRA | SCALA | 1,88 | 2,44 | 1 | 2,44 |
| PIANO TERRA | PORTICO | 12,02 | - | 0,35 | 4,21 |
| PIANO TERRA | TERRAZZA | 9,92 | - | 0,25 | 2,48 |
| | TOTALE | 129,22 | | | 135,06 |

Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075fecccc8803af9e28dfc642

CESPITE SUB. 1
PIANTA PIANO SEMINTERRATO




CESPITE SUB. 2
PIANTA PIANO SEMINTERRATO




| CESPITE SUB. 1 - MISURA CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | CONSISTENZA | SUPERFICIE CALPESTABILE mq. | SUPERFICIE LORDA mq. | COEFFICIENTE DIFFERENZIAZIONE PERTINENZA | SUPERFICIE COMMERCIALE mq. |
| PIANO SEMINT. | MAGAZZINO | 50,50 | 58,12 | 0,50 | 29,06 |
| PIANO SEMINT. | CANTINA | 9,38 | 12,90 | 0,50 | 6,45 |
| PIANO SEMINT. | LEGNAIA | 9,58 | 13,40 | 0,50 | 6,70 |
| | TOTALE | 69,46 | | | 42,21 |

| CESPITE SUB. 2 - MISURA CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | CONSISTENZA | SUPERFICIE CALPESTABILE mq. | SUPERFICIE LORDA mq. | COEFFICIENTE DIFFERENZIAZIONE PERTINENZA | SUPERFICIE COMMERCIALE mq. |
| PIANO SEMINT. | VANO 1 | 27,88 | 40,02 | 1 | 40,02 |
| PIANO SEMINT. | VANO 2 | 4,39 | 5,10 | 1 | 5,10 |
| PIANO SEMINT. | VANO 3 | 17,78 | 23,30 | 1 | 23,30 |
| | TOTALE | 50,05 | | | 68,42 |

Firmato Da: AGUZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3755a436075feccc8803af9e28dfc642