

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **87/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/04/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Dott. Avv. LEONARDO CAPRA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto n. 1**  
**Locale commerciale**  
**e rata di terreno adibito a**  
**posto auto scoperto**  
**in Fabro (TR), via Nazionale**

**Esperto alla stima:** Arch. Alessandro Bergonzi  
**Codice fiscale:** BRGLSN70C26L117G  
**Studio in:** Via Aldo Bartocci 12 - 05100 Terni  
**Tel.:** 0744-300402  
**Email:** alessandrobergonziarchitetto@gmail.com  
**Pec:** alessandro.bergonzi@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Nazionale n. 62 e n. 64/bis (Loc. Fabro Scalo) - Fabro (TR) - 05015

**Lotto:** n. 1

**Corpo:** locale commerciale e terreno (posto auto scoperto ubicato in area condominiale)

**Categoria:** Negozio [C1] e terreno (posto auto scoperto) ubicato in area condominiale)

#### Dati Catastali:

**1- LOCALE COMMERCIALE:** NCEU foglio 12, particella 177, subalterno 13, indirizzo Via Nazionale n. 62, p. T, comune Fabro (TR), categoria C/1, classe 5, consistenza vani 85 mq., superficie catastale: totale mq. 101, rendita € 1.865,70;

**2- TERRENO (POSTO AUTO SCOPERTO):** NCT foglio 12, particella 2411, indirizzo Via Nazionale n. 64/bis, qualità semin. arbor., classe 1, superficie mq. 14, reddito domenicale € 0,09, reddito agrario € 0,07.

Intestataria dei Beni ai numeri 1 e 2:

OMISSIS con sede in Omissis, in via della Omissis. p.iva omissis, proprietaria 1/1.

N.B.: si evidenzia che l'accesso ai suddetti immobili avviene, per quanto concerne il locale commerciale attraverso la corte di pertinenza del fabbricato p.lla 177, censita catastalmente al foglio n. 12, particella n. 177 sub 16 e per quanto concerne il posto auto scoperto attraverso la corte condominiale particella n. 177 sub 17 e la particella n. 2400 .

Relativamente alle particelle n. 177 sub 16 e sub 17 trattasi di BCNC, mentre la **particella n. 2400 del foglio n. 12 censita al NCT, intestata alla Soc. Omissis e facente parte degli immobili oggetto di pignoramento di cui alla presente procedura, è di fatto un BCNC in quanto aerea di manovra del parcheggio condominiale e giardino condominiale, pertanto si ritiene non vendibile.**

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Nazionale n. 62 e n. 64/bis (Loc. Fabro Scalo) - Fabro (TR) - 05015

**Lotto:** n. 1

**Corpo:** locale commerciale e terreno (posto auto scoperto ubicato in area condominiale)

**Possesso:** in sede di sopralluogo il locale commerciale risultava occupato da terzi in forza di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 01/11/2005 e scadenza al 31/10/2011, con previsione di tacito rinnovo alla scadenza, di sei anni in sei anni. Contratto che è attualmente vigente, essendosi verificati dei rinnovi taciti dello stesso, in mancanza di disdette da parte dei contraenti alle successive scadenze del 31/10/2017 e 31/10/2023. Il contratto di locazione risulta registrato in data antecedente la trascrizione del pignoramento immobiliare, avvenuta in data 28/07/2023.

Per quanto concerne la rata di terreno adibito a posto auto scoperto ubicato all'interno del parcheggio condominiale, al momento del sopralluogo non era occupato da autoveicoli e secondo le informazioni acquisite dall'Amministratore del Condominio di via Nazionale n. 64/bis, risulta in uso al titolare della soc. Omissis; in merito, in base alle ricerche condotte presso l'Agenzia delle Entrate, nessuna evidenza è stata segnalata rispetto ad eventuali lo-

cazioni del suddetto posto auto.

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

**Bene:** Via Nazionale n. 62 e n. 64/bis (Loc. Fabro Scalo) - Fabro (TR) - 05015

**Lotto:** n. 1

**Corpo:** locale commerciale e terreno (posto auto scoperto ubicato in area condominiale)

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Nazionale n. 62 e n. 64/bis (Loc. Fabro Scalo) - Fabro (TR) - 05015

**Lotto:** n. 1

**Corpo:** locale commerciale e terreno (posto auto scoperto ubicato in area condominiale)

**Creditori Iscritti:** OMISSIS (c.f. omissis)

**Creditori Intervenuti:** AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE (c.f. 13756881002)

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Nazionale n. 62 e n. 64/bis (Loc. Fabro Scalo) - Fabro (TR) - 05015

**Lotto:** n. 1

**Corpo:** locale commerciale e terreno (posto auto scoperto ubicato in area condominiale)

**Comproprietari:** NESSUNO

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Nazionale n. 62 e n. 64/bis (Loc. Fabro Scalo) - Fabro (TR) - 05015

**Lotto:** n. 1

**Corpo:** locale commerciale e terreno (posto auto scoperto ubicato in area condominiale)

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Nazionale n. 62 e n. 64/bis (Loc. Fabro Scalo) - Fabro (TR) - 05015

**Lotto:** n. 1

**Corpo:** locale commerciale e terreno (posto auto scoperto ubicato in area condominiale)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Nazionale n. 62 e n. 64/bis (Loc. Fabro Scalo) - Fabro (TR) - 05015

**Lotto:** n. 1

**Corpo:** locale commerciale e terreno (posto auto scoperto ubicato in area condominiale)

**Prezzo da libero:** €. 80.440,00

Beni in Comune di **Fabro (TR)**  
Loc. Fabro Scalo, Via Nazionale n. 62 e n. 64/bis

**Lotto: n.1 - Locale Commerciale e terreno (posto auto scoperto ubicato in area condominiale)**

**VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI**

**A)**

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

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

**Corrispondenza tra diritti dominicali spettanti all'esecutato e quelli colpiti dal pignoramento? Si**

**Risulta depositata in atti il la certificazione notarile sostitutiva, rispetto a cui:**

- la certificazione risale sino ad un atto d'acquisto derivato o originario trascritto in data antecedente il ventennio la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione riporta dati catastali storici dell'immobile pignorato.

**B)**

**Il certificato di stato civile dell'esecutato risulta depositato? NON occorre.**

**C)**

**Sono depositate le notificazioni degli avvisi ai creditori iscritti? Si**

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

**Negoziò [C1] sito in Via Nazionale n. 62 e rata di terreno uso posto auto scoperto sito in Via Nazionale n. 64/bis nella corte condominiale**

**Note:** trattasi di locale commerciale che si affaccia lungo via Nazionale con due vetrine, composto di un unico grande ambiente di circa 85 mq (superficie calpestabile) e di un servizio igienico, ubicato al piano terra di un edificio con destinazione mista, commerciale al piano terra e residenziale/direzionale ai piani superiori, oggetto di recente intervento di ristrutturazione (2005). L'edificio è dotato di un'area condominiale accessibile dal cancello carrabile e pedonale ubicato al numero civico 64/bis di via Nazionale, al cui interno è presente un'area destinata a posti auto scoperti nel numero di 13, di cui uno, identificato catastalmente al foglio n. 12 del Comune di Fabro (TR) particella n. 2411, è il terreno adibito a posto auto scoperto ed indicato in oggetto.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Sede in Omissis, in via della Omissis

**Identificato al catasto Fabbricati [C/1] e catasto terreni (posto auto scoperto):**

**Intestazione:** Sig.ra OMISSIS

**LOCALE COMMERCIALE:** NCEU foglio 12, particella 177, subalterno 13, indirizzo Via Nazionale n. 62, p. T, comune Fabro (TR), categoria C/1, classe 5, consistenza vani 85 mq., superficie catastale: totale mq. 101, rendita € 1.865,70. Confini: NCEU foglio 12, particella 177, subalterno 7, NCEU foglio 12, particella 177, subalterno 12, Corte pertinenziale NCEU foglio 12, particella 177, subalterno 16 e sub 17.

**TERRENO (POSTO AUTO SCOPERTO):** NCT foglio 12, particella 2411, indirizzo Via Nazionale n. 64/bis, qualità semin. arbor., classe 1, superficie mq. 14, reddito domenicale € 0,09, reddito agrario € 0,07.

Confini: NCEU foglio 12, particella 2627, NCEU foglio 12, particella 2626, Area di manovra del parcheggio condominiale NCT foglio 12, particella 2400.

Derivanti tutte da:

**Atto di compravendita rep. 99190/13889 del 14/10/2005 a rogito Notaio Dott. Omissis di Omissis.**

Atto trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17/10/2005 ai nn. 12741/7494 di formalità.

A favore: OMISSIS (omissis) con sede in Omissis per diritti 1/1 di piena proprietà

Contro:

Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di piena proprietà;

Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di piena proprietà;

Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di piena proprietà;

Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di piena proprietà;

Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di piena proprietà;

Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di piena proprietà;

Unità negoziale: negozio ubicato in Fabro, fraz. Fabro Scalo via Nazionale n. 62, piano terra:

Immobile 1: locale ad uso negozio NCEU foglio 12, p.la 177 sub 13

Unità negoziale: posto auto scoperto ubicato in Fabro, fraz. Fabro Scalo via Nazionale n. 64/bis:

Immobile 2: NCT foglio 12, ex p.la 2060 di mq. 625, area successivamente frazionata (2008) ed in cui sono stati ricavati i posti auto scoperti, tra cui si citano tra le altre le particelle nn. 2411, 2623, 2401, 2402, 2413, l'area di manovra del parcheggio condominiale (particella 2400) e striscia di terreno residuale posta sul confine (particella 2399).

Oltre ad altre unità negoziali non interessate dalla presente procedura.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Parti comuni:

Corte condominiale: Fabro, NCEU foglio n. 12, particella n. 177 sub 16 BCNC

Corte condominiale: Fabro, NCEU foglio n. 12, particella n. 177 sub 17 BCNC

**Inoltre risultano di fatto parti comuni, costituenti area condominiale:**

Area di manovra posti auto e giardino condominiale: Fabro, NCT foglio n. 12, **particella n. 2400**

Striscia di terreno facente parte dell'area di parcheggio: Fabro, NCT foglio n. 12, **particella n. 2399**

**NOTA:**

si evidenzia che l'accesso ai posti auto scoperti del parcheggio pertinenziale al condominio "La Rosa dei Venti" via Nazionale n. 64/bis, ove gli immobili oggetto della presente procedura sono ricompresi, avviene dalla strada pubblica via Nazionale al civico 64/bis ed attraversa l'area di corte condominiale foglio n. 12, particella n. 177 sub 16 (BCNC), quindi l'area di corte condominiale foglio n. 12, particella n. 177 sub 17 (BCNC), prima di giungere all'area di manovra foglio n. 12, particella n. 2400 (area condominiale destinata a spazi di manovra e giardino condominiale).

Conformità catastale:

**Rispetto al locale commerciale (p.la 177 sub 13):**

sono state riscontrate irregolarità: lo stato dei luoghi NON risulta conforme alla planimetria catastale depositata in atti (ultima planimetria in atti): errata rappresentazione della posizione della porta di comunicazione tra il locale commerciale ed il servizio igienico, aperture non indicate, ecc..

**Rispetto al posto auto scoperto (p.la 2411):**

Lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente al tipo di frazionamento (T.F. del 09/04/2008 pratica TR0048745) con cui sono state individuate le singole particelle di terreno costituenti i posti auto del parcheggio condominiale, stante ciò si ritiene necessario eseguire la variazione dell'unità immobiliare dal catasto terreni al catasto urbano, correttamente identificandola come posto auto, dal momento che non trattasi appunto di terreno seminativo.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento unità immobiliari tramite procedura TM e DOCFA.

Descrizione delle opere da sanare: quanto indicato sopra.

Spese per procedura TM e DOCFA per aggiornamento catastale (parcella tecnico compresi oneri + spese catastali): € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

**PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE**

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

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati in Comune di Fabro (TR), Località Fabro Scalo, via Nazionale n. 62 e n. 64/bis: trattasi di un negozio ubicato al piano terra di un edificio a destinazione mista (commerciale, direzionale, residenziale) oggetto di recenti lavori di ristrutturazione (2006-2008), oltre un posto auto scoperto situato nell'area di parcheggio condominiale di pertinenza alle unità immobiliari del Condominio "La Rosa dei Venti" in via Nazionale n. 64/bis, all'interno del quale gli immobili oggetto della presente procedura sono ricompresi.

La zona ove gli immobili ricadono è centrale rispetto all'insediamento di Fabro Scalo: sono presenti tutti i principali servizi, quali supermercati, negozi vari. L'area è a ridosso della Stazione Ferroviaria, e direttamente collegata alla viabilità principale per raggiungere il centro cittadino di Fabro e non distante dall'Autostrada A1 che consente facilmente la possibilità di spostamento verso centri maggiori (Roma/Perugia).

**Caratteristiche zona:** frazione del Comune di Fabro sorta in corrispondenza allo Scalo ferroviario. Sono presenti prevalentemente immobili residenziali, con alcune attività commerciali, artigianali e direzionali.

**Area urbanistica:** residenziale.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Impianti ed attrezzature per lo sport ed il tempo libero, attività commerciali, ecc..

**Caratteristiche zone limitrofe:** aree rurali

**Importanti centri limitrofi:** Orvieto, Perugia, Omissis, Terni (caoluogo), ecc.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco naturalistico di Villalba, Riserva naturale di Monte Rufeno; più distanti: Lago Trasimeno, Lago Bolsena, ecc..

**Attrazioni storiche:** Orvieto, Città della Pieve, Monteleone d'Orvieto, Omissis, ecc.

**Principali collegamenti pubblici:** Linee trasporto pubblico ubicate nelle immediate prossimità (linea ferroviaria direttissima Roma-Firenze, Autostrada A1).

## 3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo (15/12/2023) il locale commerciale risultava occupato da terzi in forza di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 01/11/2005 e scadenza al 31/10/2011, con previsione di tacito rinnovo alla scadenza, di sei anni in sei anni. Contratto che è attualmente vigente, essendosi verificati dei rinnovi taciti dello stesso, in mancanza di disdette da parte dei contraenti alle successive scadenze del 31/10/2017 e 31/10/2023. Il contratto di locazione risulta registrato in data antecedente la trascrizione del pignoramento immobiliare, avvenuta in data 28/07/2023.

Per quanto concerne il posto auto scoperto ubicato all'interno del parcheggio condominiale al momento del sopralluogo non risultava utilizzata e secondo le informazioni acquisite dall'Amministrazione Condominiale risulta in uso al titolare della soc. Omissis; nulla risulta in merito, in base alle ricerche condotte presso l'Agenzia delle Entrate, rispetto ad eventuali locazioni del suddetto posto auto.

**Al riguardo si allega esito delle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Terni. Si rimette altresì fra gli allegati il contratto di locazione.**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Relativamente all'area condominiale ove sono ubicati i posti auto scoperti, fra cui quelli oggetto della presente procedura esecutiva, terreno già identificato catastalmente al foglio n. 12 del Comune di Fabro (TR) particella n. 2060, si precisa che è stato **stipulato un atto d'obbligo autentificato dal Dott. Omissis Notaio in Chieti in data 19/12/2000 rep. 71974/10602**, registrato in Montepulciano in data 29/12/2000 al n. 484, tra i Sigg. Omissis, Omissis e Omissis, già proprietari dell'area prima della Soc. Omissis, e la Soc. Omissis con sede in Omissis, Fraz. Omissis, via Omissis, c.f. e p.IVA omissis, con la quale i Sigg. Omissis, Omissis e Omissis **cedevano il diritto di edificabilità a favore del terreno confinante** e di proprietà della suddetta Società Omissis

Atto trascritto presso Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 08/01/2001 Registro Particolare 130 Registro Generale 183.

Gravante su:

Comune di Fabro NCT al **foglio n. 12, ex particella 2060**

La particella 2060 è stata frazionata nel 2008 ed a oggi, la convenzione urbanistica interessa tra le altre, le seguenti particelle:

- Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2399;**
- Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2400;**
- Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2401;**
- Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2402;**
- Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2411;**
- Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2413;**
- Catasto Fabbricati del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2623;**

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:***4.2.1 Iscrizioni:***- Ipoteca volontaria**

A favore: Omissis

A carico: Omissis

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 800.000,00 ; durata 10 anni.

a rogito di: Dott. Omissis Notaio in Omissis in data 14/10/2005 rep. 99191/13890

Iscritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 17/10/2005 Registro Particolare 3279 Registro Generale 12743

Gravante su:

Comune di Fabro NCEU al **foglio n. 12, particella 177, sub 13;**

Comune di Fabro NCT al **foglio n. 12, particella 2060;**

La particella 2060 è stata frazionata nel 2008 ed a oggi, l'ipoteca interessa le seguenti

particelle:

- Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2399;**
- Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2400;**
- Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2401;**
- Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2402;**
- Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2411;**
- Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2413;**
- Catasto Fabbricati del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2623;**

**- Ipoteca di riscossione**

A favore: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.

A carico: Omissis

derivante da: Ruolo; Importo ipoteca: € 309.770,18; Importo capitale: € 154.885,09.

Pubblico Ufficiale: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. in data 01/09/2016 - Rep. 740/10916

Iscritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 06/09/2016 Registro Particolare 1120 Registro Generale 8499.

Gravante su:

Comune di Fabro NCEU al **foglio n. 12, particella 177, sub 13;**

Comune di Fabro NCT al **foglio n. 12, particella 2401**

Comune di Fabro NCT al **foglio n. 12, particella 2402**

Comune di Fabro NCT al **foglio n. 12, particella 2411**

Comune di Fabro NCT al **foglio n. 12, particella 2413**

**- Ipoteca di riscossione**

A favore: Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma

A carico: Omissis

derivante da: Ruolo; Importo ipoteca: € 225.994,02; Importo capitale: € 112.997,01.

Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma in data 04/02/2022 rep. 1308/10922

Iscritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 08/02/2022 Registro Particolare 160 - Registro Generale 1302

Gravante su:

Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 177, sub 13;**

**4.2.2 Pignoramenti:**

**- Verbale di Pignoramento immobili**

a favore di: OMISSIS (C.F. omissis) - quota 1/1

A carico di OMISSIS (C.F. omissis) - quota 1/1

Atto del: 30/06/2023 Rep. 1327

Pubblico Uff.: UNEP TRIBUNALE di TERNI

iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 28/07/2023 ai nn. 6394 RP / 8600 RG;

gravante su: - beni della OMISSIS per 1/1 e specificatamente piena proprietà sulle unità immobiliari poste in Comune di Terni, via Nazionale n. 62, rispettivamente:

- Catasto Fabbricati del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 177, sub 13;**
- Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2411;**
- Catasto Fabbricati del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2623;**
- Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2401;**
- Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2402;**
- Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2413;**
- Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2400;**
- Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2399;**



- ogni accessorio e pertinenza alle suddette unità immobiliari.

**N.B.**

**Si evidenzia che, le seguenti unità immobiliari oggetto di pignoramento:**

- area comune di manovra del parcheggio condominiale e giardino condominiale, censita al Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2400;**
- area comune interna al parcheggio condominiale censita al Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2399.**

**entrambe intestate alla Soc. Omissis e facenti parte degli immobili oggetto di pignoramento di cui alla presente procedura, sono di fatto parti comuni (BCNC) del Condominio "La Rosa dei Venti" e pertanto si ritengono non vendibili.**

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

**Compravendita**

TRASCRIZIONE del 17/10/2005 - Registro Particolare 7494 Registro Generale 12742  
Pubblico ufficiale Notaio OMISSIS Repertorio 99190/13889 del 14/10/2005

Atto di compravendita in base al quale gli immobili sono pervenuti alla Soc. Omissis per la piena proprietà

gravante su:

- Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 177 sub 13**
- Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2060**

La particella 2060 è stata frazionata nel 2008 e ad oggi, le unità immobiliari derivate sono tra le altre, le seguenti particelle:

- Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2399;**
- Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2400;**
- Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2401;**
- Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2402;**
- Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2411;**
- Catasto Terreni del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2413;**
- Catasto Fabbricati del Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2623;**

**Compravendita**

TRASCRIZIONE del 03/01/2000 - Registro Particolare 14 Registro Generale 14  
Pubblico ufficiale Notaio OMISSIS Repertorio 8455 del 06/12/1999

Atto di compravendita in base al quale i Sigg. Omissis, Omissis, Omissis cedono alla Soc. Omissis p.IVA omissis diritti di 1/2 di Usufrutto

gravante su:

- Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2060**

**Accettazione tacita di eredità**

A favore: Omissis, Omissis, Omissis

A carico: Omissis

derivante da: Atto di morte

a rogito di: Dott. Omissis Notaio in Omissis in data 14/10/2005 rep. 99190

Trascritto Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 30/10/2023 Registro Particolare 8950 Registro Generale 11886

gravante su:

- Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2399**
- Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2400**
- Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2401**
- Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2402**
- Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2411**
- Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2413**
- Comune di Fabro NCEU al **foglio n. 12, particella 2623 (ex 2407)**
- Comune di Fabro NCEU al **foglio n. 12, particella 177 sub 13**

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

Si allegano ispezioni ipotecarie aggiornate al 12/03/2024 relativamente a:

Visura ipotecaria: N.C.E.U. Fabro (TR) - F. 12 - p.lla **117** - sub 13;

Visura ipotecaria: N.C.E.U. Fabro (TR) - F. 12 - p.lla **2623**;

Visura ipotecaria: N.C.T. Fabro (TR) - F. 12 - p.lla **2399**;

Visura ipotecaria: N.C.T. Fabro (TR) - F. 12 - p.lla **2400**;

Visura ipotecaria: N.C.T. Fabro (TR) - F. 12 - p.lla **2401**;

Visura ipotecaria: N.C.T. Fabro (TR) - F. 12 - p.lla **2402**;

Visura ipotecaria: N.C.T. Fabro (TR) - F. 12 - p.lla **2407**;

Visura ipotecaria: N.C.T. Fabro (TR) - F. 12 - p.lla **2411**;

Visura ipotecaria: N.C.T. Fabro (TR) - F. 12 - p.lla **2413**;

Visura ipotecaria: N.C.T. Fabro (TR) - F. 12 - p.lla **2060**;

Inoltre visure storiche catastali aggiornate:

N.C.E.U. Fabro (TR) - F. 12 - p.lla **117** - sub 13;

N.C.E.U. Fabro (TR) - F. 12 - p.lla **2623**;

N.C.T. Fabro (TR) - F. 12 - p.lla **2399**;

N.C.T. Fabro (TR) - F. 12 - p.lla **2400**;

N.C.T. Fabro (TR) - F. 12 - p.lla **2401**;

N.C.T. Fabro (TR) - F. 12 - p.lla **2402**;

N.C.T. Fabro (TR) - F. 12 - p.lla **2411**;

N.C.T. Fabro (TR) - F. 12 - p.lla **2413**;

Infine:

Elenco subalterni assegnati

Dimostrazione grafica dei subalterni (TM prot. TR0126086 del 22/09/2008)

Dimostrazione grafica dei subalterni (TM prot. TR0074092 del 15/11/2018)

### 4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** in base alle informazioni acquisite dall'Amministratore p.t. del Condominio "La Rosa dei Venti" di via Nazionale n. 64/bis di Fabro (TR), Sig. Omissis, il valore della quota delle spese ordinarie per gli immobili in esame, sono rispettivamente: negozio Euro 783,00 annue suddivise in tre rate - posto auto Euro 57,00 annue suddivise in tre rate.

### Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

L'Amministratore del Condominio "La Rosa dei Venti" di via Nazionale n. 64/bis di Fabro (TR), Sig. Omissis, ha comunicato a mezzo email che alla data del 10/12/2023 **in riferimento alle quote condominiali relative alla Soc. Omissis vi è un debito nei confronti del Condominio di €. 560,00 riferito alle sole quote ordinarie, relative al negozio ed al posto auto di pertinenza.**

### Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'immobile risponde ai requisiti di Legge previsti.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** è presumibile un' attestazione indicativamente di grado " G"

**Note Indice di prestazione energetica:** In base alle caratteristiche dell'immobile ed alle relative dotazioni impiantistiche si può stimare al momento in linea del tutto orientativa una classe energetica prossima all'indice "G"

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### NEGOZIO

#### Titolare/Proprietario attuale:

- **Soc. OMISSIS**

Cod. Fiscale: omissis - Sede in Omissis, in via della Omissis

**dal 14/10/2005 ad oggi** (attuale proprietaria), in forza di :

**Atto di compravendita rep. 99190/13889 del 14/10/2005 a rogito Notaio Dott. Omissis di Omissis.** Atto trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17/10/2005 ai nn. 12741/7494 di formalità.

A favore: OMISSIS (omissis) con sede in Omissis per diritti 1/1 di piena proprietà

Contro:

Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di piena proprietà;

Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di piena proprietà;

Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di piena proprietà;

Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di piena proprietà;

Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di piena proprietà;

Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di piena proprietà;

**Titolare/Proprietario ante ventennio:**

**Sig.ra Omissis** c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di piena proprietà;

**Sig. Omissis** c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di piena proprietà;

**Sig.ra Omissis** c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di piena proprietà;

In forza di:

**Dichiarazione di Successione** presentata all'Ufficio del Registro di Terni in data 30/09/1997 al n. 62/297, trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immob. di Terni il 01/12/1997 al n. 8952 di formalità, in morte del Sig. Omissis, a favore di :

Sig.ra Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/3 di piena proprietà;

Sig. Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/3 di piena proprietà;

Sig.ra Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/3 di piena proprietà;

**Accettazione tacita di eredità**

A favore: Omissis, Omissis, Omissis

A carico: Omissis

derivante da: Atto di morte

a rogito di: Dott. Omissis Notaio in Omissis in data 14/10/2005 rep. 99190

Trascritto Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 30/10/2023 Registro Particolare 8950 Registro Generale 11886

\*\*\*

**Sig. Omissis** c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di piena proprietà;

**Sig.ra Omissis** c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di piena proprietà;

**Sig.ra Omissis** c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di piena proprietà;

In forza di:

**Dichiarazione di Successione** presentata registrata a Perugia in data 20/01/1989 al n. 37, trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immob. di Terni il 02/02/1989 al n. 818 di formalità, in morte della Sig.ra Omissis in data 25/06/1987, a favore di :

Sig. Omissis;

Sig.ra Omissis;

Sig.ra Omissis;

**Accettazione quote eredità**

A favore: Omissis, Omissis, Omissis;

A carico: Omissis

derivante da: Atto di morte

a Rogito di: Tribunale di Terni Decreto rep. n. 345 del 30/06/2004

\*\*\*

**Sentenza traslativa del Tribunale di Orvieto del 23/05/2002 rep. n. 775**, trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immob. di Terni il 22/12/2004 al n. 7594.

A favore:

**Sig. Omissis** c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di nuda proprietà

**Sig.ra Omissis** c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di nuda proprietà

**Sig.ra Omissis** c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di nuda proprietà gravata dall'usufrutto a favore di Omissis

A carico:

**Sig. Omissis** c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di nuda proprietà;

**Sig.ra Omissis** c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di nuda proprietà;

**Sig.ra Omissis** c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di nuda proprietà;

\*\*\*

**RIUNIONE DI USUFRUTTO** in morte di Omissis nata a Omissis il 26/09/1905 e deceduta il 14/06/2005 - pratica n. TR 0040145.

---

**TERRENO (POSTO AUTO SCOPERTO):**

**Titolare/Proprietario attuale:**

- **Soc. OMISSIS**

Cod. Fiscale: omissis - Sede in Omissis, in via della Omissis

dal **14/10/2005 ad oggi** (attuale proprietaria), in forza di :

**Atto di compravendita rep. 99190/13889 del 14/10/2005 a rogito Notaio Dott. Omissis di Omissis.** Atto trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17/10/2005 ai nn. 12741/7493 di formalità.

**A favore:**

- OMISSIS (ommissis) con sede in Omissis per diritti 1/1 di piena proprietà

**Contro:**

- Si.gra Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà;
  - Sig. Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà;
  - Sig.ra Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà;
  - Soc. Omissis p.IVA omissis per Diritti di 3/6 di Usufrutto
- 

**Titolare/Proprietario ante ventennio:**

**Sig.ra Omissis** c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà;

**Sig. Omissis** c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà;

**Sig.ra Omissis** c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà;

**Soc. Omissis** p.IVA omissis per Diritti di 1/2 di Usufrutto

In forza di :

**Atto di compravendita rep. 8455 del 06/12/1999 a rogito Notaio Dott. Omissis di Orvieto.** Atto trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03/01/2000 - Registro Particolare n. 14 Registro Generale n. 14.

**A favore:**

- Soc. Omissis p.IVA omissis per Diritti di 1/2 di Usufrutto

**Contro:**

- Sig.ra Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di Usufrutto;
- Sig. Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di Usufrutto;
- Sig.ra Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/6 di Usufrutto;

\*\*\*

**Sig.ra Omissis** c.f. OMISSIS per Diritti di 1/3 di piena proprietà;

**Sig. Omissis** c.f. OMISSIS per Diritti di 1/3 di piena proprietà;

**Sig.ra Omissis** c.f. OMISSIS per Diritti di 1/3 di piena proprietà;

In forza di:

Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Terni in data 30/09/1997 al n. 62/297, trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immob. di Terni il 01/12/1997 al n. 8952 di formalità, in morte del Sig. Omissis in data 12/06/1995.

**A favore:**

- Sig.ra Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/3 di piena proprietà;
- Sig. Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/3 di piena proprietà;
- Sig.ra Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/3 di piena proprietà;

**Contro:**

- Sig. Omissis c.f. OMISSIS per Diritti di 1/1 di piena proprietà

**Accettazione tacita di eredità**

A favore: Omissis, Omissis, Omissis

A carico: Omissis

derivante da: Atto di morte

a rogito di: Dott. Omissis Notaio in Omissis in data 14/10/2005 rep. 99190

Trascritto Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 30/10/2023 Registro Particolare 8950 Registro Generale 11886

gravante su:

- Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2399**
- Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2400**
- Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2401**
- Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2402**
- Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2411**
- Comune di Fabro al **foglio n. 12, particella 2413**
- Comune di Fabro NCEU al **foglio n. 12, particella 2623 (ex 2407)**
- Comune di Fabro NCEU al **foglio n. 12, particella 177 sub 13**

**CRONOLOGIA:**

Le unità immobiliari in esame si sono così costituite:

**NEGOZIO:**

**NCEU foglio 12, p.IIa 177, sub 13 (Negozio C/1)**

Unità immobiliare costituita con Variazione del 05/07/2005 pratica TR0045363 per : VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE MAGAZZINO - NEGOZIO

Particella di origine:

**NCEU foglio 12, p.IIa 177, sub 4 (Magazzino deposito C/2)**

**TERRENO (POSTO AUTO SCOPERTO):**

**NCT foglio 12, p.IIa 2411**

Unità immobiliare costituita con TIPO DI FRAZIONAMENTO del 09/04/2008 pratica TR0048745

Nel frazionamento sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio: 12 - Particella: 2060

Sono stati costituiti i seguenti immobili:

Foglio: 12 - Particella: 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

In base alle ricerche condotte presso il Comune di Fabro (richiesta prot. n. 10327 del 15/12/2023) e la documentazione messa a disposizione dall'Amministratore del Condominio "La Rosa dei Venti", di via Nazionale n. 64/bis - Fabro (TR), risultano per il fabbricato ove sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione, le seguenti pratiche edilizie:

**1) DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' prot. 994 del 12/12/2005**

**2) PERMESSO DI COSTRUIRE prot. n. 5324 del 16/06/2006**

Intestazione: Soc. Omissis c.f. omissis

Tipo pratica: permesso di costruire

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

Progettista: Arch. Omissis di Todì

**3) DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' prot. 7584 del 12/09/2007**

**4) DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' prot. 2124 del 06/03/2008**

Intestazione: Soc. Omissis c.f. omissis

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: VARIANTE AL P.d.C. prot. 5324 del 16/06/2006 ed alla D.I.A. prot. 7584 del 12/09/2007, per opere di sistemazione esterne ed interne.

Progettista: Arch. Omissis di Todì

**5) PERMESSO DI AGIBILITA' PARZIALE n. 09 del 05/12/2007**

**6) PERMESSO DI AGIBILITA' FINALE n. 09 del 07/04/2008**

Si precisa che quanto sopra elencato risulta in esito ai documenti reperiti ad oggi, sulla base delle richieste formulate dal sottoscritto in forza dell'incarico ricevuto e che si allegano al presente elaborato peritale, oltre gli ulteriori titoli edilizi reperiti da ulteriori ricerche oltre al formale accesso, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da una successiva eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo.

### 7.1 Conformità edilizia:

In base alla documentazione reperita e consultata, lo stato dei luoghi relativo al negozio (foglio: 12 - particella: 177 sub 13) e del terreno adibito a posto auto scoperto (foglio: 12 - particella: 2411) risulta conforme al progetto grafico relativo all'ultimo titolo edilizio depositato in Comune (D.I.A. prot. 2124 del 06/03/2008).

**PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA**

**7.2 Conformità urbanistica:****Negozi [C1] e locale uso autorimessa [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n° 32 del 11/09/2018 e successive
Zona omogenea:	- <b>Zona B1:</b> completamento intensiva
Norme tecniche di attuazione:	Sottozona B1 di completamento intensivo (OP - Art. 13.1)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	-
Estremi delle Convenzioni	-
Obblighi derivanti	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Relativamente all'area del parcheggio condominiale e giardino condominiale (ex particella 2060) si precisa che è stato stipulato un atto d'obbligo autentificato dal Dott. Omissis Notaio in Chieti in data 19/12/2000, registrato in Montepulciano in data 29/12/2000 al n. 484, tra i Sigg. Omissis, Omissis e Omissis, già proprietari dell'area prima della Soc. Omissis, e la Soc. Omissis con sede in Omissis, Fraz. Omissis, via Omissis, c.f. e p.IVA omissis, con la quale i Sigg. Omissis, Omissis e Omissis cedevano il diritto di edificabilità a favore del terreno confinante e di proprietà della suddetta Società M.M. s.r.l.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA**



Descrizione: **Negoziò [C1] e terreno (posto auto scoperto)**

**Negoziò:** composto di un unico locale con all'interno il servizio igienico, è ubicato al piano terra, all'interno di un fabbricato a destinazione mista (commerciale, direzionale, residenziale) interessato di recente (2006-2008) da interventi di ristrutturazione. Presenta due ampie vetrine che prospettano sulla corte pertinenziale condominiale antistante via Nazionale. All'esterno l'edificio presenta finiture di buona qualità: facciate con rivestimento ad intonaco, infissi in alluminio.

Il negoziò ha una superficie netta di mq. 85 di cui circa mq. 2,30 il servizio igienico; l'altezza del locale di vendita è pari a m. 4,00. Oltre le due vetrine prospettanti su via Nazionale l'immobile è dotato di due finestre che si affacciano sulla corte condominiale, nel lato opposto via Nazionale, destinato ad area di parcheggio e giardino condominiale.

Finiture interne: le pavimentazioni sono in piastrelle monocottura, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati (al momento del sopralluogo il locale presenta un allestimento con controsoffitti e contropareti che in parte nasconde le strutture del fabbricato). Il servizio igienico è dotato di un vaso igienico e di un lavabo.

Impianti tecnologici: l'immobile è dotato di impianto elettrico (illuminazione e FM), idrico-sanitario. Gli impianti risultano realizzati secondo i criteri di sicurezza impiantistica vigenti all'epoca della ristrutturazione/ampliamento.

**Terreno (Posto auto scoperto):** ubicato nell'area condominiale accessibile al civico n. 64/bis di via Nazionale, è presente un posto auto scoperto della superficie di circa mq. 14: l'accesso al posto auto ed alla relativa area di manovra condominiale è garantito da un cancello carrabile e da un cancello pedonale entrambi individuati appunto al civico n. 64/bis di via Nazionale. Il posto auto ha una pavimentazione con masselli in calcestruzzo autobloccanti.

Le due unità immobiliari fanno parte del Condominio "La Rosa dei Venti" di via Nazionale n. 64/bis - Fabro (TR), con le seguenti quote condominiali:

Negoziò: millesimi 139,816

Posto auto: millesimi 5,186

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Sede: Omissis, in via della Omissis.

Superficie netta calpestabile complessiva del negoziò: **mq. 85**

Superficie commerciale del negoziò: **mq. 105**

Superfici e del posto auto scoperto: **mq. 14**

L'immobile è posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito prima del 1967: 2006-2008 (ultimazione ristrutturazione)

Il negoziò ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

**Stato di manutenzione generale:** buona

**Condizioni generali dell'immobile:** condizioni di conservazione dell'immobile buone.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **non presenti**

Copertura tipologia: **a padiglione** materiale: **latero-cemento**

Fondazioni	tipologia: <b>non note</b>
Solai	tipologia: <b>latero-cemento</b> (presumibilmente)
Strutture verticali	materiale: mista muratura e pilastri e travi in c.a.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>non presente</b> materiale protezione: - condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>non presenti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>pavimento in grés porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: - materiale: - condizioni: -

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>non presente</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia/ a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: - conformità: non rinvenuta
Gas	tipologia: <b>non presente</b> alimentazione: - rete di distribuzione: - condizioni: - conformità: -
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: - condizioni: - conformità: non rinvenuta
Termico	tipologia: <b>non presente</b> alimentazione: - diffusori: - condizioni: - conformità: -
Condizionamento	tipologia: <b>non presente</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2006-2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Tipologia di impianto	-
Stato impianto	-
Potenza nominale	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	-
Impianto a norma	-
Esiste la dichiarazione di conformità	-

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi:**

L'immobile dispone di ascensori e montacarichi	NO
--	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il lotto oggetto della presente perizia si compone di:

- Negozio: costituito dalla u.i. foglio n. 12 del Comune di Fabro, p.la n. 177, sub 13;
- Terreno (Posto auto scoperto): costituito dalla u.i. foglio 12 particella n. 2411.

Il sottoscritto, tenuto in debito conto di tutte le informazioni reperite dal mercato immobiliare per la specifica zona e per immobili di caratteristiche analogabili, ha ritenuto congruo valutare l'immobile attribuendo un valore medio di mercato alla superficie reale lorda (compresi muri esterni, sino ad uno spessore massimo di 50 cm. e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.), a cui sono stati applicati i relativi indici mercantili per destinazione ed uso, considerando sia lo stato attuale dell'immobile, le sue peculiarità, le caratteristiche dell'ubicazione, la panoramicità, l'esposizione, la luminosità, l'accessibilità, la qualità dei materiali, la vetustà, il riscaldamento, i servizi limitrofi, i parcheggi, i trasporti pubblici, ecc..

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie equivalente
P.la 177 Sub 13: Negozio	sup reale lorda	105,00	1,00	105,00
P.la 2411: Posto auto scoperto	sup reale	14,00		
<b>TOTALI</b>		<b>119,00</b>		

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

Nel caso in esame il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici: all'uopo sono state esperite indagini atte a conoscere i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili e assimilabili, che pur soggette alla interpretazione e correzione discrezionale del perito estimatore, forniscono giuste e corrette indicazioni di mercato. Detti accertamenti sono stati condotti mediante consultazione di fonti certe ed attendibili, quali atti di compravendita depositati all'Ufficio del Registro di Terni, bollettini ufficiali editi dalla Regione Umbria, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, da Agenzie Immobiliari che trattano in modo specifico il mercato immobiliare. Sulla base dei dati acquisiti, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, del tipo di finiture, delle caratteristiche e peculiarità, dell'ubicazione e quant'altro utile e occorrente alla formazione del più probabile valore di mercato, se ne è determinato il valore unitario (€/mq) più avanti espresso. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;  
 Uffici del registro di Terni;  
 Ufficio tecnico di Comune di Fabro (TR);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

**Principali Agenzie Immobiliari** presenti sul territorio (TECNOCASA, BONIFAZI, MEDIA RE srl, ecc.);

**O.M.I.** Agenzia del Territorio della Provincia di Terni quotazioni PRIMO semestre 2023;

**Listino Immobiliare C.C.I.A.A. dell'Umbria 4° trimestre 2023.**

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

**Bollettino Ufficiale edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell'Umbria - listino immobiliare 4° trimestre 2023**

Comune Fabro (TR) - NEGOZI:

zona SEMIPERIFERIA : €/mq. min. 500,00 - max. 800,00.

zona PERIFERIA : €/mq. min. 500,00 - max. 850,00

**Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**

**Anno 2023 primo semestre,**

Fabro (TR) Zona suburbana: FABRO SCALO/Carnaiola/Casa Tuzzi/Corealla.

NEGOZI / Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00 - Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00

BOX AUTO/ Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400,00 - Valore di mercato max (€/mq): 650,00

Altre fonti di informazione:

Valori di vendita rilevati in siti internet dedicati.

**Borsino Immobiliare:** Terni, FABRO SCALO - quotazioni marzo 2024 - negozi

valore minimo €/mq. 412,00; valore medio €/mq. 546,00; valore massimo €/mq. 680,00;

Terni, FABRO SCALO - quotazioni marzo 2024 - posti auto scoperti

valore minimo €/mq. 167,00; valore medio €/mq. 206,00; valore massimo €/mq. 244,00;

**8.3 Valutazione corpi:****Negozi e posto auto scoperto.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, riferito alla data di stesura della presente. Sulla scorta delle analisi condotte rispetto alle indagini eseguite sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o 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. La superficie è stata calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali (fino ad uno spessore massimo di cm. 50 e per le pareti perimetrali confinanti fino a massimo cm. 25 ), attribuendo alla superficie dei vani del negozio un coefficiente pari a 1. Sulla base dei dati di mercato reperiti, valutando tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, fra cui ci si limita a richiamare l'ubicazione ed il contesto, la visibilità, i servizi, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture, le dotazioni impiantistiche, la presenza di parcheggi, ecc. ecc., si è ritenuto congruo attribuire un prezzo unitario di **€/mq 900,00**.

Relativamente al terreno adibito a posto auto scoperto si è ritenuto congruo attribuire un prezzo unitario di **€/mq 250,00**.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<b>P.IIa 177 Sub 13</b> Negozio	105,00	€ 900,00	€ 94.500,00
<b>P.IIa 2411</b> Posto auto scoperto	14,00	€ 250,00	€ 3.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.000,00
Valore corpo arrotondato			€ 98.000,00
Valore complessivo intero			€ 98.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equiv.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo 1	Negozi [C1]	105,00	€ 94.500,00	€ 94.500,00
Corpo 2	Posto auto scoperto	14,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00
TOTALE				€ 98.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 14.700,00

Spese di regolarizzazione catastale: € 2.000,00

Spese di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Spese condominiali insolute alla data del 10/12/2023: € 560,00

Inoltre si menziona:

Spese redazione A.P.E. (spesa che resterà a carico dell'acquirente): € 300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 80.440,00

Arrotondato € 80.440,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 80.440,00

Il sottoscritto non ha competenze per stabilire il regime fiscale cui sarà soggetto il trasferimento, qualora sia necessario si richiede sin d'ora l'autorizzazione al G.E. a nominare un ausiliario esperto contabile.

Terni li 12-03-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alessandro Bergonzi**

**Fascicolo allegati:**

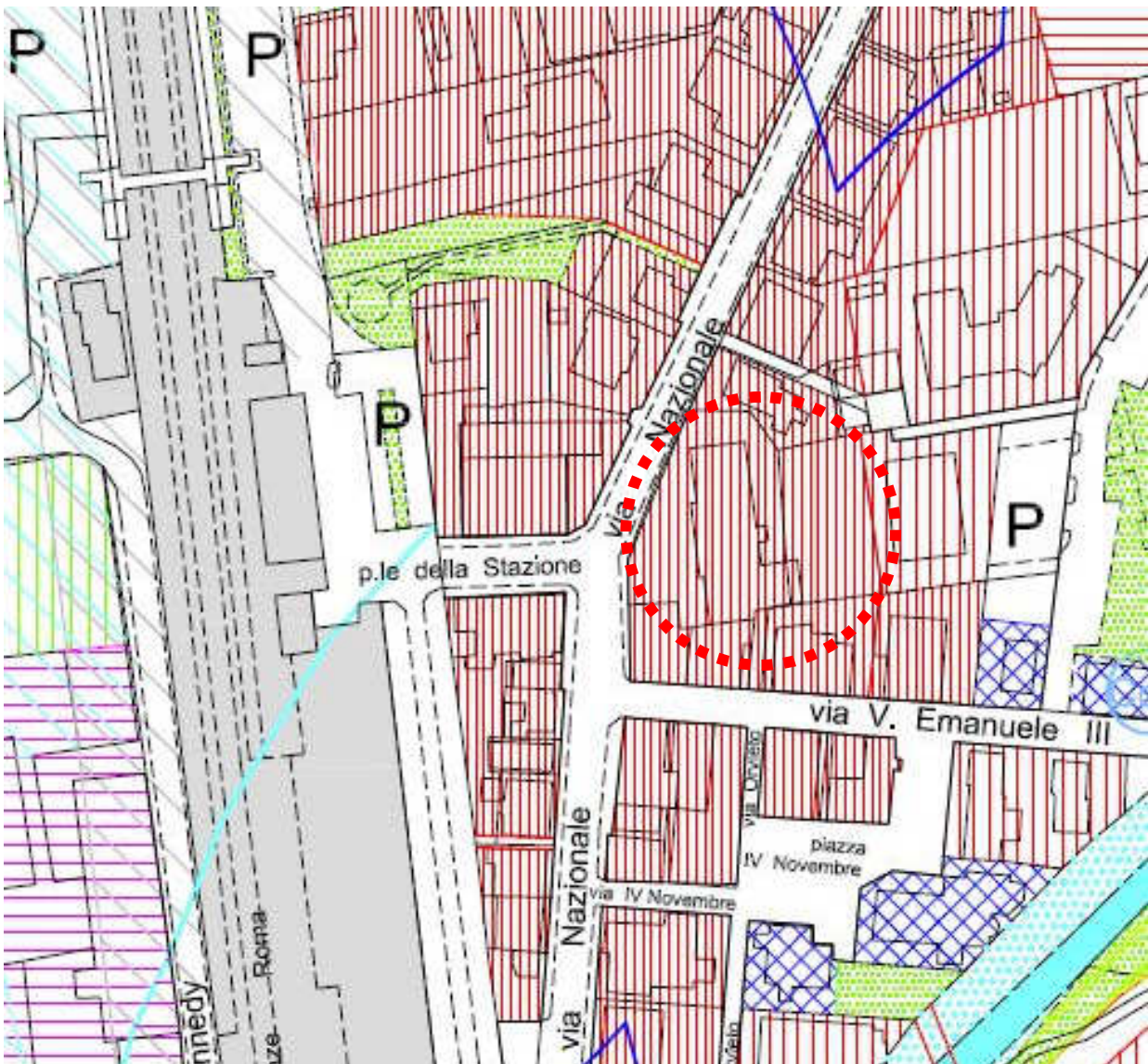
- 1) Visure catastali storiche, mappa catastale, elaborati planimetrici;
- 2) Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- 3) Atto di provenienza;
- 4) Nota Agenzia delle Entrate su locazione e copia Contratto di Locazione;
- 5) Documentazione Condominio "La Rosa dei Venti" via Nazionale n. 64/bis - Fabro (TR);
- 6) Titoli edilizi.

9. - MAPPA CATASTALE - Comune di Fabro (TR) Foglio n. 12 - PARTICELLE N. 177 e N. 2411



Stralcio Planimetrico del 14/12/2023 protocollo pratica T154103/2023

10.- STRALCIO P.R.G. P.O. vigente - Comune di Fabro (TR) Foglio n. 12 - PARTICELLE N. 177 e 2411

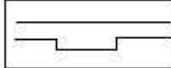


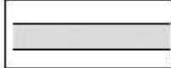

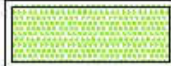


## ZONIZZAZIONE

### INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

	Zona A Centro Storico
	Zona B0 di Conservazione
	Zona B1 Completamento Intensiva
	Zona B2 Completamento Semlestensiva
	Zona B3 Completamento Estensiva
	Zona B4 Completamento Ex Planis Attualivi

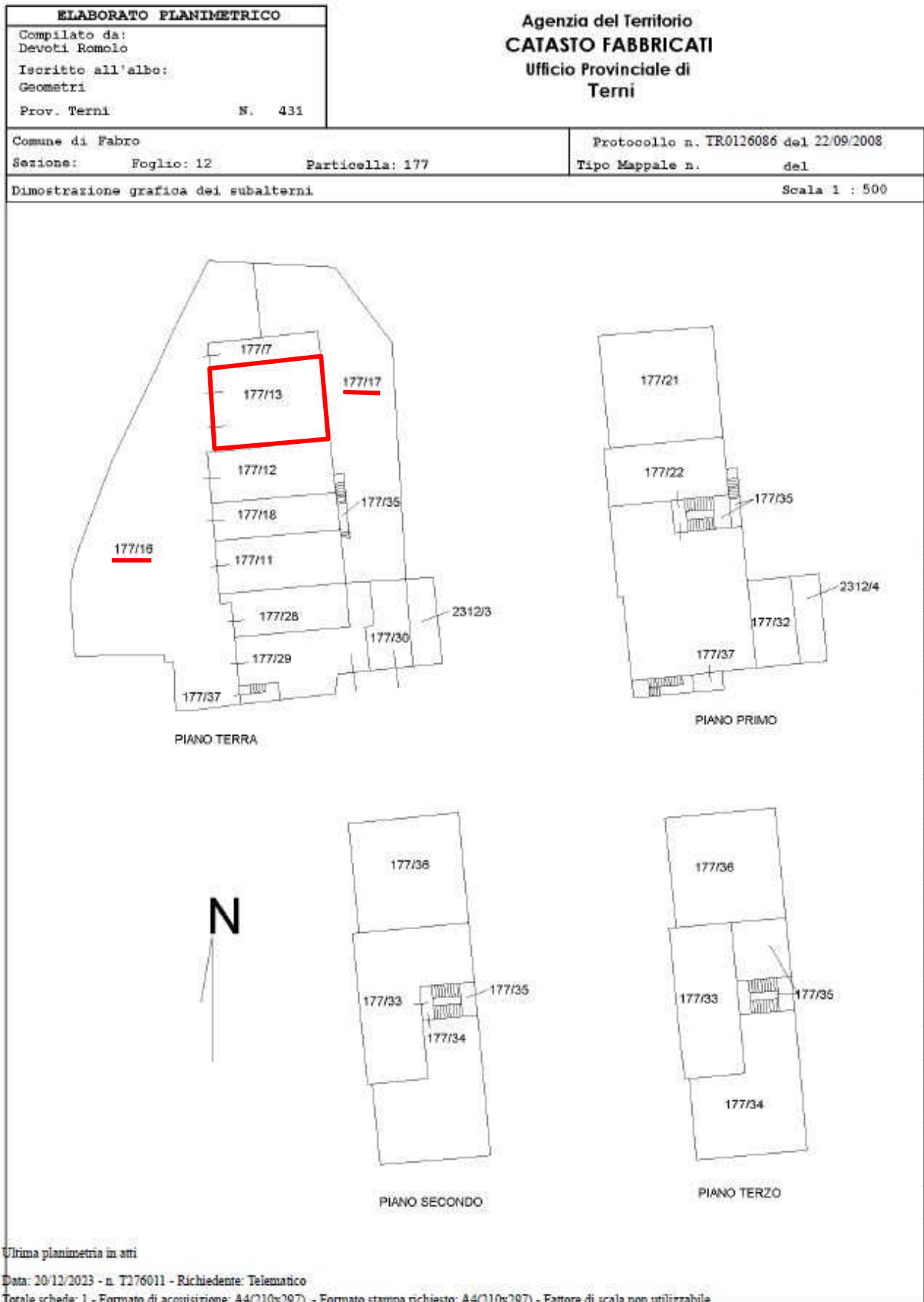
### SERVIZI ed INTERESSE GENERALE

	Zona F1: Viabilità e Parcheggi
	Viabilità e Parcheggi di Previsione
	Rete Escursionistica di Interesse Regionale
	Zona F2 Ferrovia e pertinenze
	Zona F3: Attrezzature per l'Istruzione
	Zona F4a: Verde Pubblico di Quartiere



11.1- ELABORATO PLANIMETRICO SUBALTERNI - Comune di Fabro (TR) Foglio n. 12 – P.IIa n. 177

Data: 20/12/2023 - n. T176011 - Richiedente: Telematico



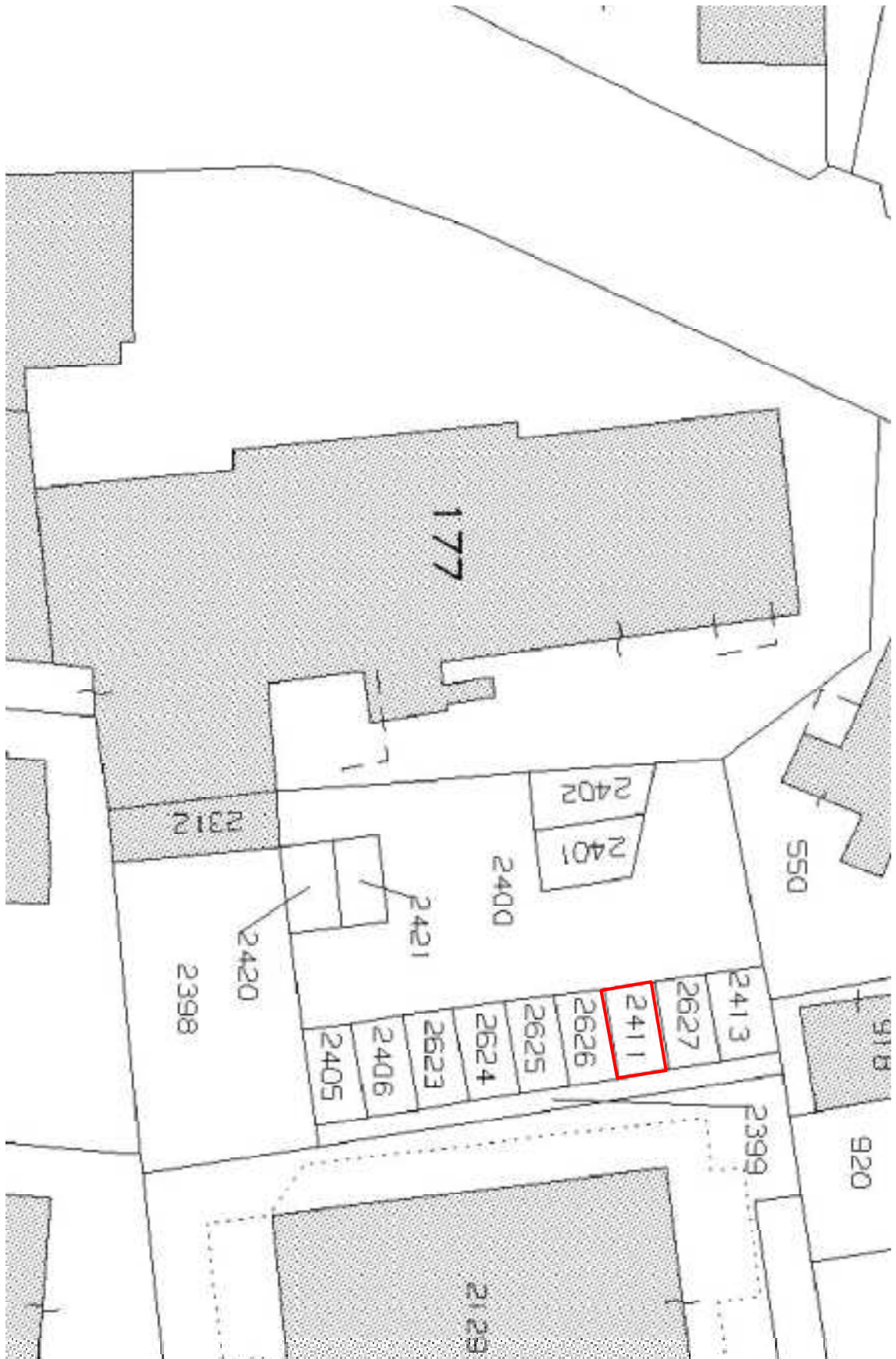
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/12/2023 - Comune di FABRO(DM54) - < Foglio 12 Particella 177 >

Ultima planimetria in atti

Data: 20/12/2023 - n. T176011 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

11.2- INGRANDIMENTO PLANIMETRICO - Comune di Fabro (TR) Foglio n. 12 – P.IIa n. 2411

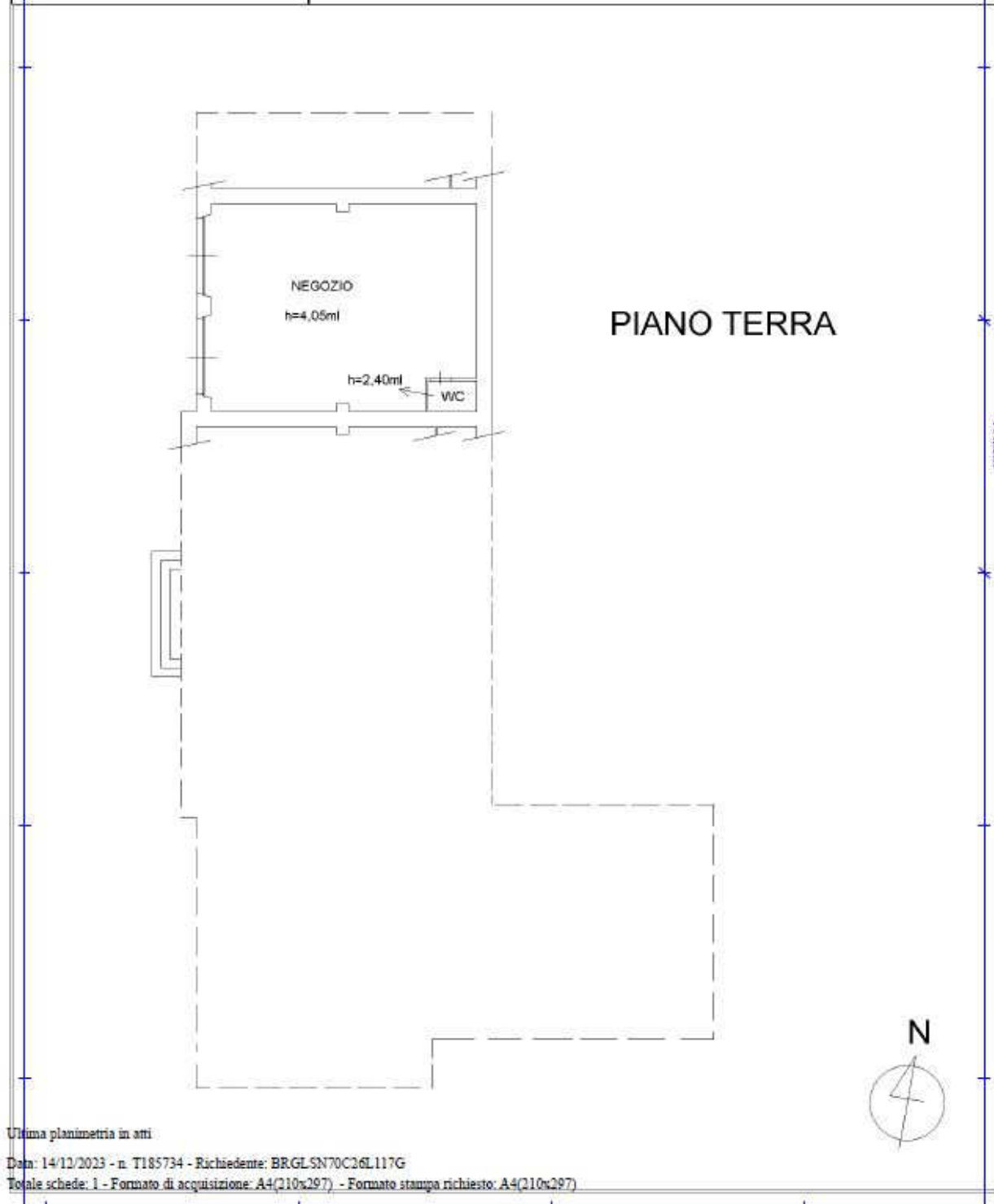


## 11.3 - PLANIMETRIA CATASTALE U. I. - Comune di Fabro (TR) Foglio n. 12 – P.IIa n. 177 SUB 13

Data: 14/12/2023 - n. T185734 - Richiedente: BR.GLSN70C26L117G

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Terni</b>	Dichiarazione protocollo n. TR0045363 del 05/07/2005		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Fabro		
	Via Nazionale	civ. 62	
Identificativi Catastali:		Compilata da:	
Sezione:		Devoti Romolo	
Foglio: 12		Iscritto all'albo:	
Particella: 177		Geometri	
Subalterno: 13		Prov. Terni	N. 431

Scheda n. 1      Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/12/2023 - Comune di FABRO(D456) - < Foglio 12 - Particella 177 - Subalterno 13 >  
 VIA NAZIONALE n. 62 Piano T

Ultima planimetria in atti

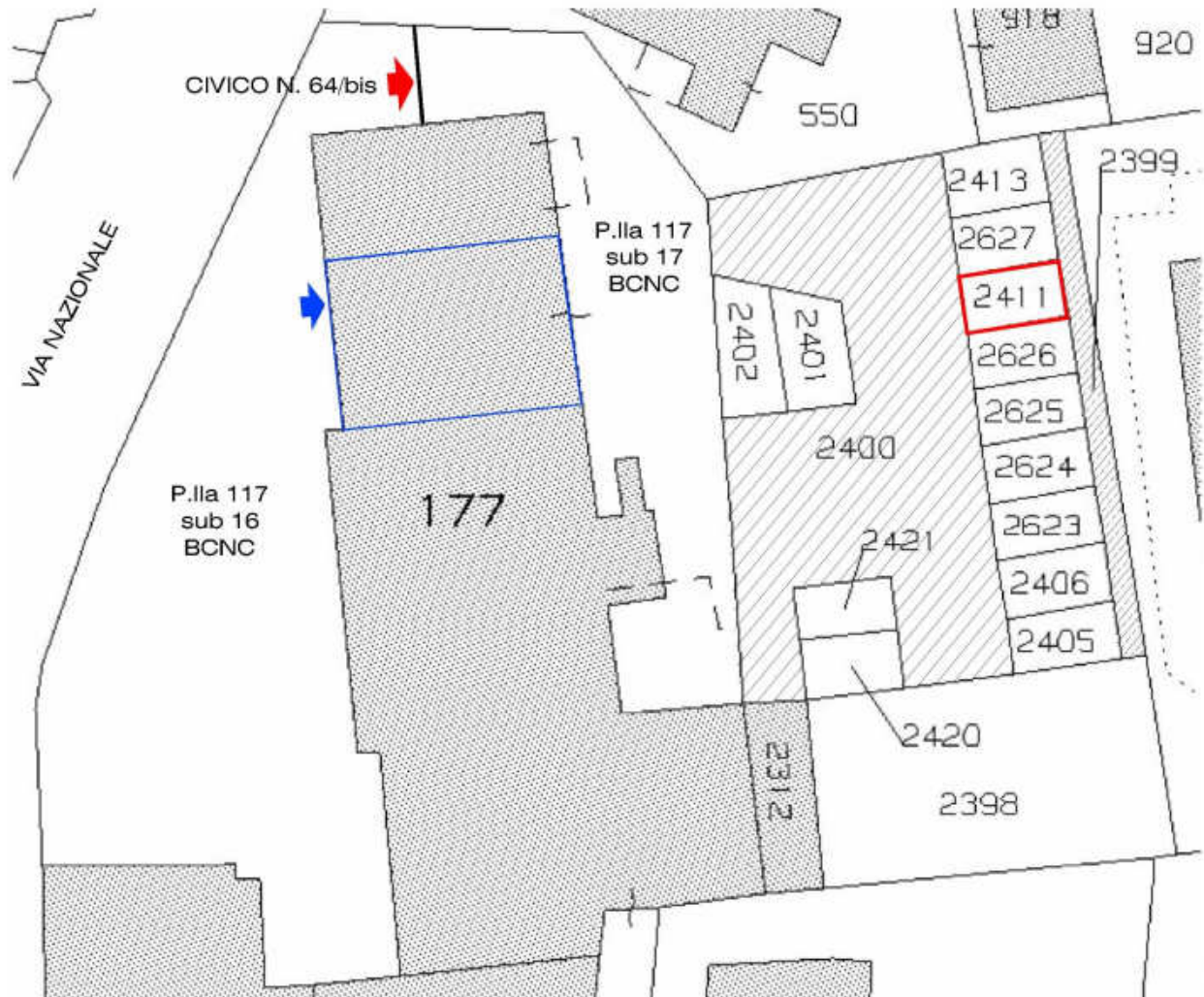
Data: 14/12/2023 - n. T185734 - Richiedente: BR.GLSN70C26L117G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

12.1 PLANIMETRIA RAPPRESENTANTE L'EFFETTIVO STATO DEI LUOGHI AL SOPRALLUOGO 15/12/2023

COMUNE DI FABRO (TR)  
 Condominio "La Rosa dei Venti"  
 via Nazionale n. 64/bis

Planimetria generale  
 fabbricato e parcheggio pertinenziale

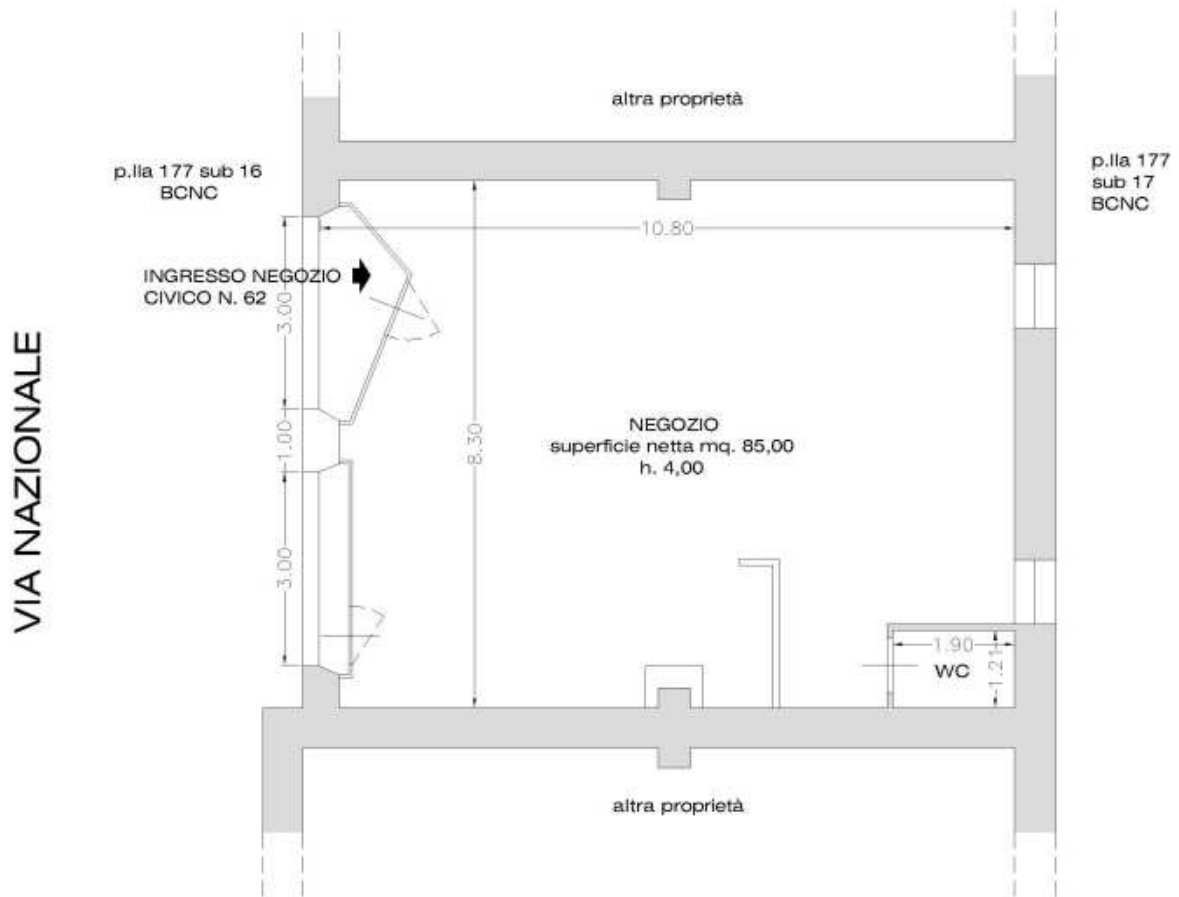


- Negozio: Foglio 12 - particella 177 - sub 13
- Posto auto scoperto: Foglio 12 - particella 2411
- Area comune condominiale (zona di manovra parcheggio): Foglio 12 - particella 2400
- Area comune condominiale: Foglio 12 - particella 2399

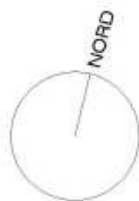
Per il calcolo delle superfici commerciali si sono adottati i seguenti criteri:  
 100% delle superfici calpestabili;  
 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;  
 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25

12.2 PLANIMETRIA RAPPRESENTANTE L'EFFETTIVO STATO DEI LUOGHI AL SOPRALLUOGO 15/12/2023

COMUNE DI FABRO (TR) via Nazionale n. 62  
Foglio n. 12 - p.lla n. 177  
sub 13: negozio



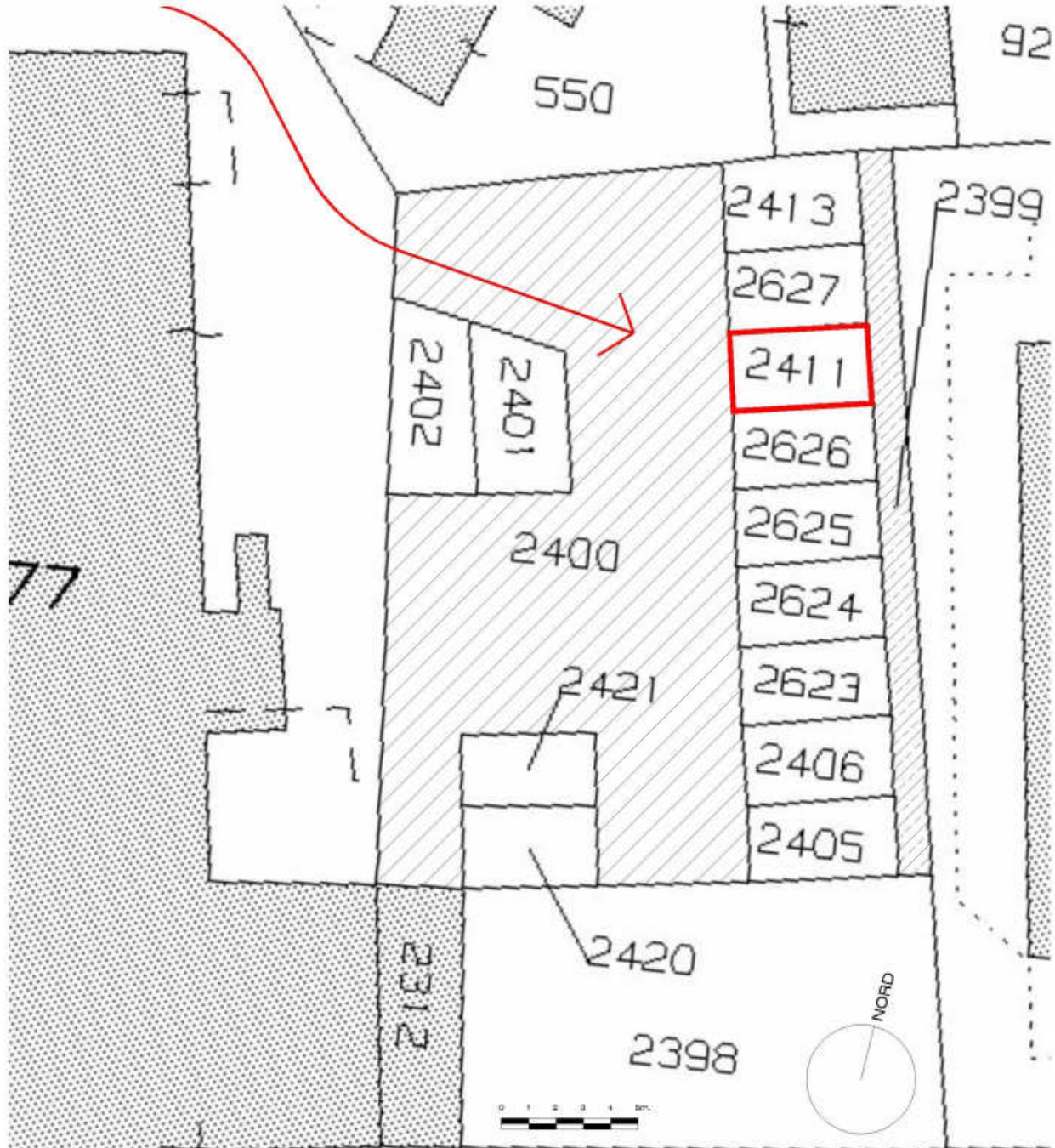
PIANO TERRA



Per il calcolo delle superfici commerciali si sono adottati i seguenti criteri:  
100% delle superfici calpestabili;  
100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;  
50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25

12.3 PLANIMETRIA RAPPRESENTANTE L'EFFETTIVO STATO DEI LUOGHI AL SOPRALLUOGO 15/12/2023

COMUNE DI FABRO (TR) via Nazionale n. 64/bis  
 Foglio n. 12 - p.lla n. 2411  
 posto auto scoperto ubicato in area condominiale



- Posto auto scoperto: Foglio 12 - particella 2411
- Area comune condominiale (zona di manovra parcheggio): Foglio 12 - particella 2400
- Area comune condominiale: Foglio 12 - particella 2399

Per il calcolo delle superfici commerciali si sono adottati i seguenti criteri:  
 100% delle superfici calpestabili;  
 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;  
 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25

13. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA alla data del sopralluogo 15/12/2023



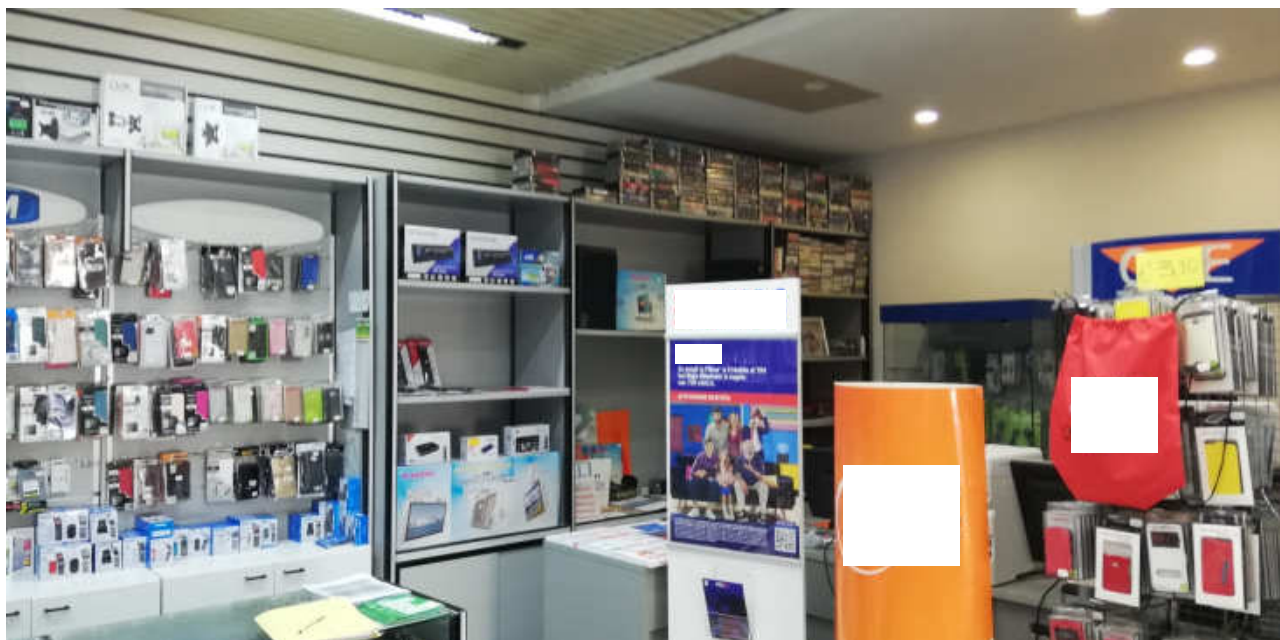
1) ESTERNI: vista da sud dell'immobile dalla corte condominiale, lungo via Nazionale



2) ESTERNI: vista da nord dell'immobile, dalla corte condominiale, lungo via Nazionale

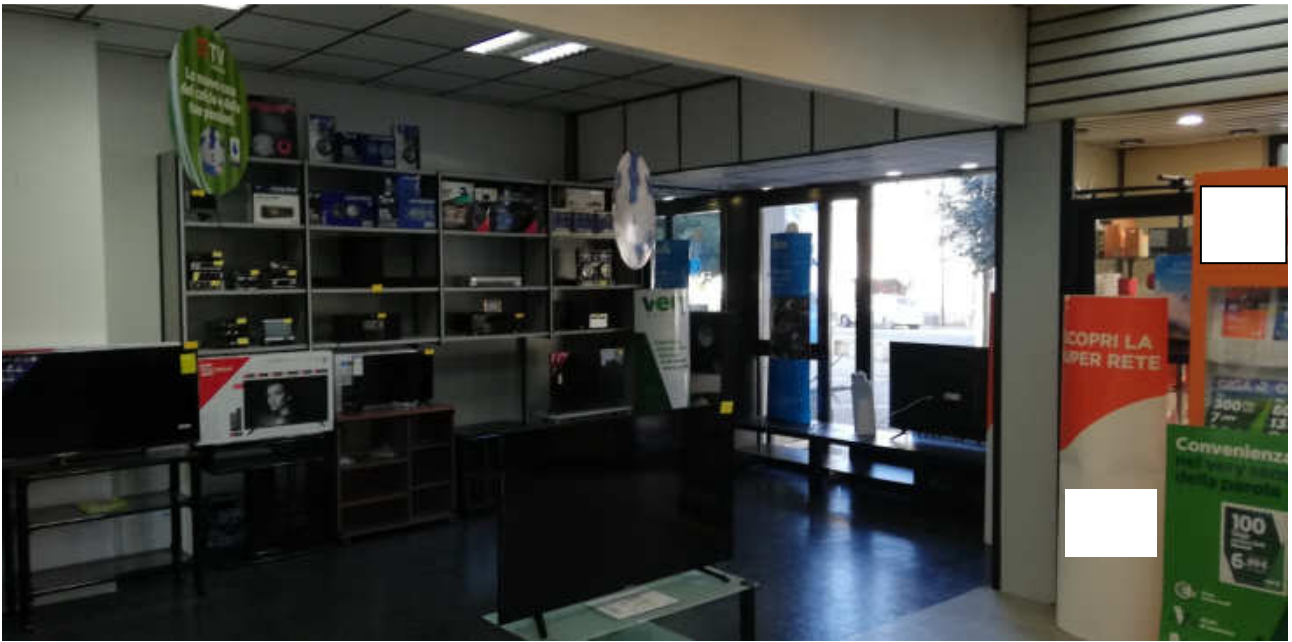


3) ESTERNI: vista all'angolo con accesso al civico n. 64/bis



4) INTERNI: Vista dell'interno





5) INTERNI: vista verso vetrina su via Nazionale



6) INTERNI: vista



7) ESTERNI: accesso all'area di parcheggio - civico n. 64/bis



8) ESTERNI: percorso di accesso all'area condominiale ove è ubicato il parcheggio



9) ESTERNI: posti auto scoperti



10) ESTERNI: evidenziata in rosso la particella n. 2411



11) ESTERNI: striscia di terreno condominiale adiacenza ai posti auto (particella 2399) ed al margine del confine di proprietà

Terni lì 12-03-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alessandro Bergonzi**

