
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **355/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Claudia Demarinis**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

Lotto 1 Sub. 3

Lotto 2 - Sub. 4

Lotto 3 - Sub. 5

Lotto 4 - Sub. 6

Esperto alla stima: Geom. Francesco Ciculi
Codice fiscale: CCLFNC71B18F457I
Partita IVA: 00765460555
Studio in: Via del Girasole 12 - 05026 Montecastrilli
Telefono: 0744-949090
Fax: 0744-949090
Email: francesco.ciculi@tiscali.it
Pec: francesco.ciculi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada di Maratta Bassa km 6.00 - Narni - Loc. Pescecotto - Narni (Terni) - 05035

Lotto: Lotto 1 - Sub. 3

Corpo: Falegnameria al piano terra

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali: con sede in CF, foglio 28, particella 162, subalterno 3, indirizzo Strada di Maratta Bassa km 6.00, piano Terra , comune Narni, categoria C/3, classe 2, consistenza 193 mq, rendita € 528.28 €

Lotto: Lotto 2 - Sub. 4

Corpo: Laboratorio al piano terra

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali: con sede in CF, foglio 28, particella 162, subalterno 4, indirizzo Strada di Maratta Bassa km 6.00, piano Terra , comune Narni, categoria C/3, classe 2, consistenza 118 mq, rendita € 322.99 €

Lotto: Lotto 3 - Sub. 5

Corpo: Appartamento - Locale allo stato grezzo

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: con sede in CF, foglio 28, particella 162, subalterno 5, indirizzo Strada di Maratta Bassa km 6.00, piano Primo, comune Narni, categoria D/8, rendita € 5188.00 €

Lotto: Lotto 4 - Sub. 6

Corpo: Uffici - officina - esposizione

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: con sede in CF, foglio 28, particella 162, subalterno 6, indirizzo Strada di Maratta Bassa km 6.00, piano Terra - primo, comune Narni, categoria D/8, rendita € 5750.00 €

2. Stato di possesso

Bene: Strada di Maratta Bassa km 6.00 - Narni - Loc. Pescecotto - Narni (Terni) - 05035

Lotto: Lotto 1 - Sub. 3

Corpo: Falegnameria al piano terra

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: Lotto 2 - Sub. 4

Corpo: Laboratorio al piano terra

Possesso: Libero

Lotto: Lotto 3 - Sub. 5
Corpo: Appartamento - Locale allo stato grezzo
Possesso: Libero

Lotto: Lotto 4 - Sub. 6
Corpo: Uffici - officina - esposizione
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada di Maratta Bassa km 6.00 - Narni - Loc. Pescecotto - Narni (Terni) - 05035

Lotto: Lotto 1 - Sub. 3
Corpo: Falegnameria al piano terra
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Lotto 2 - Sub. 4
Corpo: Laboratorio al piano terra
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Lotto 3 - Sub. 5
Corpo: Appartamento - Locale allo stato grezzo
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Lotto 4 - Sub. 6
Corpo: Uffici - officina - esposizione
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada di Maratta Bassa km 6.00 - Narni - Loc. Pescecotto - Narni (Terni) - 05035

Lotto: Lotto 1 - Sub. 3
Corpo: Falegnameria al piano terra
Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA

Lotto: Lotto 2 - Sub. 4
Corpo: Laboratorio al piano terra
Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA

Lotto: Lotto 3 - Sub. 5
Corpo: Appartamento - Locale allo stato grezzo
Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA

Lotto: Lotto 4 - Sub. 6
Corpo: Uffici - officina - esposizione
Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA

5. Comproprietari

Beni: Strada di Maratta Bassa km 6.00 - Narni - Loc. Pescecotto - Narni (Terni) - 05035

Lotti: Lotto 1 - Sub. 3
Corpo: Falegnameria al piano terra
Comproprietari: Nessuno

Lotti: Lotto 2 - Sub. 4
Corpo: Laboratorio al piano terra
Comproprietari: Nessuno

Lotti: Lotto 3 - Sub. 5
Corpo: Appartamento - Locale allo stato grezzo
Comproprietari: Nessuno

Lotti: Lotto 4 - Sub. 6
Corpo: Uffici - officina - esposizione
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada di Maratta Bassa km 6.00 - Narni - Loc. Pescecotto - Narni (Terni) - 05035

Lotto: Lotto 1 - Sub. 3
Corpo: Falegnameria al piano terra
Misure Penali: NO

Lotto: Lotto 2 - Sub. 4
Corpo: Laboratorio al piano terra
Misure Penali: NO

Lotto: Lotto 3 - Sub. 5
Corpo: Appartamento - Locale allo stato grezzo
Misure Penali: NO

Lotto: Lotto 4 - Sub. 6
Corpo: Uffici - officina - esposizione
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada di Maratta Bassa km 6.00 - Narni - Loc. Pescecotto - Narni (Terni) - 05035

Lotto: Lotto 1 - Sub. 3
Corpo: Falegnameria al piano terra
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Lotto 2 - Sub. 4
Corpo: Laboratorio al piano terra
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Lotto 3 - Sub. 5
Corpo: Appartamento - Locale allo stato grezzo
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Lotto 4 - Sub. 6
Corpo: Uffici - officina - esposizione
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada di Maratta Bassa km 6.00 - Narni - Loc. Pescecotto - Narni (Terni) - 05035

Lotto: Lotto 1 - Sub. 3
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: Lotto 2 - Sub. 4
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: Lotto 3 - Sub. 5

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: Lotto 4 - Sub. 6

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Narni (Terni)**
Località/Frazione **Narni - Loc. Pescecotto**
Strada di Maratta Bassa km 6.00

Lotto: Lotto 1 - Sub. 3

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: Falegnameria al piano terra.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Loc. Pescecotto, Strada di Maratta Bassa km 6.00

Quota e tipologia del diritto

1/1 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: con sede in CF, foglio 28, particella 162, subalterno 3, indirizzo Strada di Maratta Bassa km 6.00, piano Terra, comune Narni, categoria C/3, classe 2, consistenza 193 mq, rendita € 528.28 €

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il CTU precisa che la scheda catastale depositata non risulta conforme con lo stato di fatto, in quanto sono state realizzate opere interne con nuove tramezzature(vedesi elaborato grafico allegato). Si precisa che la sagoma del fabbricato e le destinazioni d'uso risultano idonee e non modificate rispetto alla scheda catastale. Risulta necessario un atto di aggiornamento con deposito di una nuova scheda catastale.

Regolarizzabili mediante: Doc.fa

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

Doc.fa: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una porzione di fabbricato artigianale, realizzato negli anni 90, situato al piano terreno di un edificio a prevalenza artigianale in Strada di Maratta Bassa n.6 al km 6.00. Il locale è costituito da un laboratorio artigianale utilizzato come falegnameria con ingresso indipendente servito tramite una corte comune a tutti i subalterni e lotti che fanno oggetto del pignoramento. Tale corte è completamente recintata e presenta sia accesso carrabile che pedonale. Il CTU Geometra Francesco Ciculi dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni Comune di Narni, al foglio 29 particella 162 subalterno 3. Si precisa che da indagini conoscitive relative a tutto il compendio pignorato, dovrebbero essere presenti a tutt'oggi le sedi di alcune società che lo utilizzarono in passato, tali società sono: RESIDENZE 5 STRADE SRL P.IVA 01484000557 AUTOTRASPORTI CRISPOLDI SRL P.IVA 01257610558 SINERGIA SOC. COOP P.IVA 01526710551 CRISPOLDI TRASPORTI SRL P.IVA 01451890550 ARABA FENICE SOC. COOP P.IVA 01445950551 TEKNICAL SRL P.IVA 01226200556

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Narni - Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus 100 mt, stazione ferroviaria 3 km, E-45 1 km

Servizi offerti dalla zona: Locali artigianali (buona), Bar - Ristoro (Buono)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Severoni Valerio autorizzato dal proprietario ma senza 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:

- Pignoramento a favore di , Banca dell'Umbria 1462 spa contro , La Bottega delle idee snc di Lazzarini Franco e Severoni Valerio; iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2005 ai nn. /7214; Pignoramento gravante sul ex Sub 1, attuale sub 4 sub 3 sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione catastale storica allegata..

- A favore della massa dei creditori contro , La Bottega delle idee snc di Lazzarini Franco e Severoni Valerio; iscritto/trascritto a Terni in data 07/08/2008 ai nn. /6062;

- A favore della massa dei creditori contro , Centro ceramiche srl; iscritto/trascritto a Terni in data 07/08/2008 ai nn. /6061;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di , Mediocredito dell'Umbria spa contro , Centro ceramiche srl; Importo ipoteca: € 645571.12; Importo capitale: € 258228.45 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 18/01/1999/56

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , Cassa di Risparmio di Terni e Narni SpA contro , La Bottega delle idee snc di Lazzarini Franco e Severoni Valerio; Importo ipoteca: € 60000.00; Importo capitale: € 30639.66 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/11/2004/3361 ; Note: Ipoteca gravante sul ex Sub 1, attuale sub 4 sub 3 sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione catastale storica allegata.

- Ipoteca legale attiva; A favore di , SE.RI.T Terni spa contro , La Bottega delle idee snc di Lazzarini Franco e Severoni Valerio; Importo ipoteca: € 76451.20; Importo capitale: € 33579.66 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/05/2005/1384 ; Note: Ipoteca gravante sul ex Sub 1, attuale sub 4 sub 3 sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione catastale storica allegata.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro , Autotrasporti Crispoldi srl; Importo ipoteca: € 800000.00; Importo capitale: € 400000.00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 24/06/2009/1338 ; Note: Ipoteca gravante sul ex Sub 1, attuale sub 4 sub 3 sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione catastale storica allegata.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro , Autotrasporti Crispoldi srl; Importo ipoteca: € 520000.00; Importo capitale: € 260000.00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 05/01/2010/19 ; Note: Ipoteca gravante sul ex Sub 1, attuale sub 4 sub 3 sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione catastale storica allegata.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , Sciarretti Maria Dantina contro; Importo ipoteca: € 130000.00; Importo capitale: € 45107.56 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/06/2014/535

- Ipoteca legale attiva; A favore di , EQUITALIA CENTRO SPA contro; Importo ipoteca: € 73676.82 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 03/11/2014/1039

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro; iscritto/trascritto a Terni in data 11/03/2015 ai nn. /1536; Ipoteca gravante sul ex Sub 1, attuale sub 4 sub 3 sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione catastale storica allegata..

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: Presente

Indice di prestazione energetica: G - 121.0480 Kwh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: locale privo di impianto e/o generatore

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Centro Ceramiche snc di Lazzarini Franco e Severoni **proprietario/i ante ventennio** al **27/04/1993** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Clericò Luciano in data 17/12/1992 ai nn. 67349 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 11/01/1993 ai nn. /223.

Titolare/Proprietario: Centro Ceramiche srl dal 27/04/1993 al 28/06/2000 . In forza di atto di trasformazione societaria a rogito di Notaio Ruggero Imbellone in data 27/04/1993 ai nn. 23240 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 22/06/1993 ai nn. /3918.

Titolare/Proprietario: La Bottega delle Idee snc dal 28/06/2000 al 23/12/2008 . In forza di atto di compravendita a rogito di Dr. Clericò Luciano in data 28/06/2000 ai nn. 111966 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 04/07/2000 ai nn. /4564.

Titolare/Proprietario: Autotrasporti Crispoldi srl dal 23/12/2008 al 03/02/2009 . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Terni in data 23/12/2008 ai nn. 5459 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 24/06/2009 ai nn. /4924.

Titolare/Proprietario: Autotrasporti Crispoldi srl dal 03/02/2009 al 31/12/2009 . In forza di atto di trasferimento a rogito di Notaio Paolo Cirilli in data 03/02/2009 ai nn. 36643 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 17/02/2009 ai nn. /1448.

Titolare/Proprietario: dal 31/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Paolo Cirilli in data 31/12/2009 ai nn. 39650 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 05/01/2010 ai nn. /65.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia gratuita 17311 del 26/06/2000

Intestazione: Società centro ceramiche srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: frazionamento di unità immobiliari

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 11/05/2000 al n. di prot. 9604

Rilascio in data 26/06/2000 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: DIA in sanatoria 3157 del 03/02/2005

Intestazione: La Bottega delle idee snc di severoni valerio e lazzarini franco

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: opere interne e modifica aperture su finestre, porte d'accesso e recinzione

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 03/02/2005 al n. di prot. 3157

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: DIA in sanatoria 33900 del 06/11/2008

Intestazione: Autotrasporti Crispoldi srl di Crispoldi Fabrizio

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: intervento di manutenzione straordinaria in sanatoria

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 06/11/2008 al n. di prot. 33900

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Richiesta di agibilità 35441 del 21/11/2008

Intestazione: Autotrasporti Crispoldi srl di Crispoldi Fabrizio

Tipo pratica: Richiesta di agibilità

Presentazione in data 21/11/2008 al n. di prot. 35441

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il titolo di agibilità non è mai stato rilasciato in quanto alla richiesta di integrazione da parte dell'ufficio tecnico comunale non è stata prodotta dal committente alcuna documentazione.

Numero pratica: DIA in sanatoria 9137 del 27/03/2009

Intestazione: Autotrasporti Crispoldi srl di Crispoldi Fabrizio

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: ristrutturazione edilizia di capannone

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 27/03/2009 al n. di prot. 9137

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il CTU Geom.Francesco Ciculi dichiara che da indagine eseguita all'ufficio tecnico comunale il fabbricato risulta essere stato autorizzato con ultimo titolo DIA del 2009 e rispetto a tale titolo risultano difformi le suddivisioni degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

CILA in sanatoria: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: La sanzione per regolarizzare la difformità risulta essere in data odierna di € 600.00 applicando la quota minima.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera CC 23 del 24-03-2004
Zona omogenea:	D2 aree destinate ad insediamenti produttivi
Norme tecniche di attuazione:	D2 aree destinate ad insediamenti produttivi ricadenti nel sistema ambientale (Parte Strutturale del Piano, art. 5.1.1.2 - Usi caratterizzanti, consentiti ed esclusi);
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
Altezza massima ammessa:	7.50 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note sulla conformità:

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **fissi e vasistas** materiale: **alluminio** protezione: **inesistenti** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **fibrocemento** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **pavimentazione industriale** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **gres-ceramico** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V-380V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Falegnameria1	sup reale netta	102,00	1,00	102,00
Falegnameria2	sup reale netta	72,03	1,00	72,03
Ingresso	sup reale netta	8,38	1,00	8,38
Wc	sup reale netta	6,44	1,00	6,44
Deposito segatura	sup reale netta	5,04	1,00	5,04
		193,89		193,89

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geom. Francesco Ciculi applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima.

Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU Geom. Francesco Ciculi ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie utile, pari ad € 550.00 al Mq. per la falegnameria al piano ter-

ra.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di Narni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare della Regione Umbria, ;

Esperienza professionale diretta per stime e compravendite effettuate in zone limitrofe.

8.3 Valutazione corpi:**Falegnameria al piano terra. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Falegnameria1	102,00	€ 550,00	€ 56.100,00
Falegnameria2	72,03	€ 550,00	€ 39.616,50
Ingresso	8,38	€ 550,00	€ 4.609,00
Wc	6,44	€ 550,00	€ 3.542,00
Deposito segatura	5,04	€ 550,00	€ 2.772,00
Valore corpo			€ 106.639,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 106.639,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 106.639,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Falegnameria al piano terra	Laboratori per arti e mestieri [C3]	193,89	€ 106.639,50	€ 106.639,50

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%)	€ 15.995,93
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:	€ 1.700,00
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:	€ 88.943,58
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: Lotto 2 - Sub. 4

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Laboratorio al piano terra.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Loc. Pescecotto, Strada di Maratta Bassa km 6.00

Quota e tipologia del diritto

1/1 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: con sede in CF, foglio 28, particella 162, subalterno 4, indirizzo Strada di Maratta Bassa km 6.00, piano Terra, comune Narni, categoria C/3, classe 2, consistenza 118 mq, rendita € 322.99 €

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una porzione di fabbricato artigianale, realizzato negli anni 90, situato al piano terreno di un edificio a prevalenza artigianale in Strada di Maratta Bassa n.6 al km 6.00. Il locale è costituito da un laboratorio artigianale con ingresso indipendente servito tramite una corte comune a tutti i subalterni e lotti che fanno oggetto del pignoramento. Tale corte è completamente recintata e presenta sia accesso carrabile che pedonale. Il CTU Geometra Francesco Ciculi dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni Comune di Narni, al foglio 29 particella 162 subalterno 4. Si precisa che da indagini conoscitive relative a tutto il compendio pignorato, dovrebbero essere presenti a tutt'oggi le sedi di alcune società che lo utilizzarono in passato, tali società sono: RESIDENZE 5 STRADE SRL P.IVA 01484000557 AUTOTRASPORTI CRISPOLDI SRL P.IVA 01257610558 SINERGIA SOC. COOP P.IVA 01526710551 CRISPOLDI TRASPORTI SRL P.IVA 01451890550 ARABA FENICE SOC. COOP P.IVA 01445950551 TEKNICAL SRL P.IVA 01226200556

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Narni - Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus 100 mt, stazione ferroviaria 3 km, E-45 1 km

Servizi offerti dalla zona: Locali artigianali (buona), Bar - Ristoro (Buono)

11. STATO DI POSSESSO:

Libero autorizzato dal proprietario ma senza contratto di locazione.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di , Banca dell'Umbria 1462 spa contro , La Bottega delle idee snc di Lazzarini Franco e Severoni Valerio; iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2005 ai nn. /7214; Pignoramento gravante sul ex Sub 1, attuale sub 4 sub 3 sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione catastale storica allegata..

- A favore della massa dei creditori contro , La Bottega delle idee snc di Lazzarini Franco e Severoni Valerio; iscritto/trascritto a Terni in data 07/08/2008 ai nn. /6062;

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di , Mediocredito dell'Umbria spa contro , Centro ceramiche srl; Importo ipoteca: € 645571.12; Importo capitale: € 258228.45 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 18/01/1999/56

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , Cassa di Risparmio di Terni e Narni SpA contro , La Bottega delle idee snc di Lazzarini Franco e Severoni Valerio; Importo ipoteca: € 60000.00; Importo capitale: € 30639.66 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/11/2004/3361 ; Note: Ipoteca gravante sul ex Sub 1, attuale sub 4 sub 3 sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione catastale storica allegata.

- Ipoteca legale attiva; A favore di , SE.RI.T Terni spa contro , La Bottega delle idee snc di Lazzarini Franco e Severoni Valerio; Importo ipoteca: € 76451.20; Importo capitale: € 33579.66 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/05/2005/1384 ; Note: Ipoteca gravante sul ex Sub 1, attuale sub 4 sub 3 sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi do-

cumentazione catastale storica allegata.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro , Autotrasporti Crispoldi srl; Importo ipoteca: € 800000.00; Importo capitale: € 400000.00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 24/06/2009/1338 ; Note: Ipoteca gravante sul ex Sub 1, attuale sub 4 sub 3 sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione catastale storica allegata.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro , Autotrasporti Crispoldi srl; Importo ipoteca: € 520000.00; Importo capitale: € 260000.00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 05/01/2010/19 ; Note: Ipoteca gravante sul ex Sub 1, attuale sub 4 sub 3 sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione catastale storica allegata.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , Sciarretti Maria Dantina contro; Importo ipoteca: € 130000.00; Importo capitale: € 45107.56 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/06/2014/535

- Ipoteca legale attiva; A favore di , EQUITALIA CENTRO SPA contro; Importo ipoteca: € 73676.82 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 03/11/2014/1039

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro; iscritto/trascritto a Terni in data 11/03/2015 ai nn. /1536; Ipoteca gravante sul ex Sub 1, attuale sub 4 sub 3 sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione catastale storica allegata..

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. 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: Presente
Indice di prestazione energetica: G – 143.4310 kwh/mq anno
Note Indice di prestazione energetica: locale privo di impianto e/o generatore
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Centro Ceramiche snc di Lazzarini Franco e Severoni **proprietario/i ante ventennio al 27/04/1993** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Clericò Luciano in data 17/12/1992 ai nn. 67349 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 11/01/1993 ai nn. /223.

Titolare/Proprietario: Centro Ceramiche srl dal 27/04/1993 al 28/06/2000 . In forza di atto di trasformazione societaria a rogito di Notaio Ruggero Imbellone in data 27/04/1993 ai nn. 23240 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 22/06/1993 ai nn. /3918.

Titolare/Proprietario: La Bottega delle Idee snc dal 28/06/2000 al 23/12/2008 . In forza di atto di compravendita a rogito di Dr. Clericò Luciano in data 28/06/2000 ai nn. 111966 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 04/07/2000 ai nn. /4564.

Titolare/Proprietario: Autotrasporti Crispoldi srl dal 23/12/2008 al 03/02/2009 . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Terni in data 23/12/2008 ai nn. 5459 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 24/06/2009 ai nn. /4924.

Titolare/Proprietario: Autotrasporti Crispoldi srl dal 03/02/2009 al 31/12/2009 . In forza di atto di trasferimento a rogito di Notaio Paolo Cirilli in data 03/02/2009 ai nn. 36643 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 17/02/2009 ai nn. /1448.

Titolare/Proprietario: dal 31/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Paolo Cirilli in data 31/12/2009 ai nn. 39650 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 05/01/2010 ai nn. /65.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia gratuita 17311 del 26/06/2000
Intestazione: Società centro ceramiche srl
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: frazionamento di unità immobiliari
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 11/05/2000 al n. di prot. 9604
Rilascio in data 26/06/2000 al n. di prot.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: DIA in sanatoria 3157 del 03/02/2005
Intestazione: La Bottega delle idee snc di severoni valerio e lazzarini franco
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: opere interne e modifica aperture su finestrate, porte d'accesso e recinzione

Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 03/02/2005 al n. di prot. 3157
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: DIA in sanatoria 33900 del 06/11/2008
Intestazione: Autotrasporti Crispoldi srl di Crispoldi Fabrizio
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: intervento di manutenzione straordinaria in sanatoria
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 06/11/2008 al n. di prot. 33900
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Richiesta di agibilità 35441 del 21/11/2008
Intestazione: Autotrasporti Crispoldi srl di Crispoldi Fabrizio
Tipo pratica: Richiesta di agibilità
Presentazione in data 21/11/2008 al n. di prot. 35441
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: Il titolo di agibilità non è mai stato rilasciato in quanto alla richiesta di integrazione da parte dell'ufficio tecnico comunale non è stata prodotta dal committente alcuna documentazione.

Numero pratica: DIA in sanatoria 9137 del 27/03/2009
Intestazione: Autotrasporti Crispoldi srl di Crispoldi Fabrizio
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: ristrutturazione edilizia di capannone
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 27/03/2009 al n. di prot. 9137
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

15.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera CC 23 del 24-03-2004
Zona omogenea:	D2 aree destinate ad insediamenti produttivi
Norme tecniche di attuazione:	D2 aree destinate ad insediamenti produttivi ricadenti nel sistema ambientale (Parte Strutturale del Piano, art. 5.1.1.2 - Usi caratterizzanti, consentiti ed esclusi);
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
Altezza massima ammessa:	7.50 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note sulla conformità:

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **Laboratorio al piano terra**

Il CTU dichiara che nei sopralluoghi del 04/12/2015 e 20/01/2016 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso locale che qui di seguito saranno elencate: trattasi di una porzione di fabbricato artigianale, realizzato negli anni 90, situato al piano terreno di un edificio a prevalenza artigianale in Strada di Maratta Bassa n.6 al km 6.00. Il locale è costituito da un laboratorio artigianale con ingresso indipendente servito tramite una corte comune a tutti i subalterni e lotti che fanno oggetto del pignoramento. Tale corte è completamente recintata e presenta sia accesso carrabile che pedonale. Il CTU Geometra Francesco Ciculi dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni Comune di Narni, al foglio 28 particella 162 subalterno 4, ed è composto da n.1 locale laboratorio di mq 71.18, un wc di mq 4.47, un ingresso di mq 7.06, un ripostiglio di mq 1.76, un ufficio di mq 17.22 ed un soppalco di mq 17.22. Il locale è conforme sia dal punto di vista urbanistico sia dal punto di vista catastale. La struttura dell'edificio è realizzata in c.a. prefabbricato su fondazioni gettate in opera, le aperture sono realizzate in ferro e alluminio con vetro singolo, le tramezzature sono in forati intonacati e/o cartongesso. I pavimenti sono i tipici pavimenti industriali per le destinazioni d'uso speciali (cemento liscio meccanicamente a base di quarzo), mentre i servizi igienici sono in monocottura come anche i rivestimenti. Le porte interne sono in legno di bassa qualità. Lo stato di manutenzione generale risulta buono. All'interno del locale sono presenti dei mobili, documentazione archiviata e scatoloni vari.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **118,91**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: anni 90

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza interna di circa: 4.55 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: piana materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: fissi e vasistas materiale: alluminio protezione: inesistenti condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: fibrocemento coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: pavimentazione industriale condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gres-ceramico condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V-380V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito:
collettore o rete comunale ispezionabilità: **buona** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete
di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità:
rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	sup reale netta	71,18	1,00	71,18
Ufficio	sup reale netta	17,22	1,00	17,22
Ingresso	sup reale netta	7,06	1,00	7,06
Wc	sup reale netta	4,47	1,00	4,47
Ripostiglio	sup reale netta	1,76	1,00	1,76
Soppalco	sup reale netta	17,22	1,00	17,22
		118,91		118,91

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geom. Francesco Ciculi applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima.

Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU Geom. Francesco Ciculi ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie utile, pari ad € 550.00 al Mq. per il laboratorio.

16. Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di Narni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare della Regione Umbria, ;

Esperienza professionale diretta per stime e compravendite effettuate in zone limitrofe.

16. Valutazione corpi:

Laboratorio al piano terra. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio	71,18	€ 550,00	€ 39.149,00
Ufficio	17,22	€ 550,00	€ 9.471,00
Ingresso	7,06	€ 550,00	€ 3.883,00
Wc	4,47	€ 550,00	€ 2.458,50
Ripostiglio	1,76	€ 400,00	€ 704,00
Soppalco	17,22	€ 400,00	€ 6.888,00
Valore corpo			€ 62.553,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 62.553,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.553,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Laboratorio al piano terra	Laboratori per arti e mestieri [C3]	118,91	€ 62.553,50	€ 62.553,50

16. 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%)	€ 9.383,03
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:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 53.170,48
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: Lotto 3 - Sub. 5

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Appartamento - Locale allo stato grezzo.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Narni (Terni) CAP:
05035 frazione: Loc. Pescecotto, Strada di Maratta Bassa km 6.00**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: con sede in CF, foglio 28, particella 162, subalterno 5, indirizzo Strada di Maratta Bassa km 6.00, piano Primo, comune Narni, categoria D/8, rendita € 5188.00 €

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il CTU Geom. Francesco Ciculi dichiara che per regolarizzare la situazione catastale all'attualità occorre procedere con frazionamento di unità immobiliari creando due entità distinte (appartamento civile abitazione e commerciale/artigianale) predisponendo n.2 doc.fa.

Regolarizzabili mediante: Doc.fa

n.2 Doc.fa per frazionamento e cambio d'uso: € 1.400,00

Oneri Totali: **€ 1.400,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una porzione di fabbricato commerciale/artigianale, realizzato negli anni 90, situato al piano primo di un edificio a prevalenza artigianale in Strada di Maratta Bassa n.6 al km 6.00. Il locale è costituito da un laboratorio commerciale/artigianale con ingresso indipendente servito tramite una scala (da realizzare) proveniente dalla corte comune a tutti i subalterni e lotti che fanno oggetto del pignoramento. Tale corte è completamente recintata e presenta sia accesso carrabile che pedonale. Attualmente il subalterno in oggetto è costituito da una zona al grezzo di 470.71 mq e da un'appartamento accessibile tramite una scala in acciaio (non autorizzata) proveniente sempre dalla corte; l'appartamento in questione non è mai stato autorizzato ma è sanabile nel rispetto delle normative tecniche vigenti le quali permettono nel sito anche la possibilità di realizzare una quota residenziale. Il CTU Geometra Francesco Ciculi dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni Comune di Narni, al foglio 29 particella 162 subalterno 5 Si precisa che da indagini conoscitive relative a tutto il compendio pignorato, dovrebbero essere presenti a tutt'oggi le sedi di alcune società che lo utilizzarono in passato, tali società sono: RESIDENZE 5 STRADE SRL P.IVA 01484000557 AUTOTRASPORTI CRISPOLDI SRL P.IVA 01257610558 SINERGIA SOC. COOP P.IVA 01526710551 CRISPOLDI TRASPORTI SRL P.IVA 01451890550 ARABA FENICE SOC. COOP P.IVA 01445950551 TEKNICAL SRL P.IVA 01226200556

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti

centri limitrofi: Narni - Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus 100 mt, stazione ferroviaria 3 km, E-45 1 km

Servizi offerti dalla zona: Locali artigianali (buona), Bar - Ristoro (Buono)

19. STATO DI POSSESSO:

Libero autorizzato dal proprietario ma senza contratto di locazione.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- A favore della massa dei creditori contro , La Bottega delle idee snc di Lazzarini Franco e Severoni Valerio; iscritto/trascritto a Terni in data 07/08/2008 ai nn. /6062;

- A favore della massa dei creditori contro , Centro ceramiche srl; iscritto/trascritto a Terni in data 07/08/2008 ai nn. /6061; Ipoteca gravante sul ex Sub 2, attuale sub 5 e sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione catastale storica allegata..

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro F2 SRL; iscritto/trascritto a Terni in data 11/03/2015 ai nn. /1537; pignoramento sul ex Sub 2, attuale sub 5 e sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione catastale storica allegata..

20.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di , Mediocredito dell'Umbria spa contro , Centro ceramiche srl; Importo ipoteca: € 645571.12; Importo capitale: € 258228.45 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 18/01/1999/56

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , Sciarretti Maria Dantina contro ; Importo ipoteca: € 130000.00; Importo capitale: € 45107.56 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/06/2014/535

- Ipoteca legale attiva; A favore di , EQUITALIA CENTRO SPA contro ;
Importo ipoteca: € 73676.82 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 03/11/2014/1039

- Ipoteca legale attiva; A favore di , SE.RI.T Terni spa contro , Centro ceramiche srl;
Importo ipoteca: € 8466.90; Importo capitale: € 3120.22 in data 01/06/2005/1580 ;
Note: Ipoteca gravante sul ex Sub 2, attuale sub 5 e sub 6 parte e parte della corte
sub 7. vedi documentazione catastale storica allegata.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro
.....; Importo ipoteca: € 580000.00; Importo capitale: € 290000.00 ;
Iscritto/trascritto a Terni in data 05/01/2010/20 ; Note: Ipoteca gravante sul ex Sub 2,
attuale sub 5 e sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione catastale
storica allegata.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro
.....; Importo ipoteca: € 900000.00; Importo capitale: € 450000.00 ;
Iscritto/trascritto a Terni in data 24/06/2009/1339 ; Note: Ipoteca gravante sul ex
Sub 2, attuale sub 5 e sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione ca-
stale storica allegata.

20.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

20.3 Misure Penali

Nessuna.

21. 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: Presente

Indice di prestazione energetica: G – 161.6390 Kwh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: locale privo di impianto e/o generatore

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Centro Ceramiche snc di Lazzarini Franco e Severoni **proprietario/i ante ventennio** al **27/04/1993** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Clericò Luciano in data 17/12/1992 ai nn. 67349 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 11/01/1993 ai nn. /223.

Titolare/Proprietario: Centro Ceramiche srl dal 27/04/1993 al 28/06/2000 . In forza di atto di trasformazione societaria a rogito di Notaio Ruggero Imbellone in data 27/04/1993 ai nn. 23240 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 22/06/1993 ai nn. /3918.

Titolare/Proprietario: La Bottega delle Idee snc dal 28/06/2000 al 23/12/2008 . In forza di atto di compravendita a rogito di Dr. Clericò Luciano in data 28/06/2000 ai nn. 111966 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 04/07/2000 ai nn. /4564.

Titolare/Proprietario: Autotrasporti Crispoldi srl dal 23/12/2008 al 03/02/2009 . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Terni in data 23/12/2008 ai nn. 5459 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 24/06/2009 ai nn. /4924.

Titolare/Proprietario: Autotrasporti Crispoldi srl dal 03/02/2009 al 31/12/2009 . In forza di atto di trasferimento a rogito di Notaio Paolo Cirilli in data 03/02/2009 ai nn. 36643 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 17/02/2009 ai nn. /1448.

Titolare/Proprietario: dal 31/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Paolo Cirilli in data 31/12/2009 ai nn. 39650 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 05/01/2010 ai nn. /65.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia gratuita 17311 del 26/06/2000

Intestazione: Società centro ceramiche srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: frazionamento di unità immobiliari

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 11/05/2000 al n. di prot. 9604

Rilascio in data 26/06/2000 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: DIA in sanatoria 3157 del 03/02/2005

Intestazione: La Bottega delle idee snc di severoni valerio e lazzarini franco

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: opere interne e modifica aperture su finestrate, porte d'accesso e recinzione

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 03/02/2005 al n. di prot. 3157

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: DIA in sanatoria 33900 del 06/11/2008

Intestazione: Autotrasporti Crispoldi srl di Crispoldi Fabrizio
 Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
 Per lavori: intervento di manutenzione straordinaria in sanatoria
 Oggetto: ristrutturazione
 Presentazione in data 06/11/2008 al n. di prot. 33900
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Richiesta di agibilità 35441 del 21/11/2008
 Intestazione: Autotrasporti Crispoldi srl di Crispoldi Fabrizio
 Tipo pratica: Richiesta di agibilità
 Presentazione in data 21/11/2008 al n. di prot. 35441
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il titolo di agibilità non è mai stato rilasciato in quanto alla richiesta di integrazione da parte dell'ufficio tecnico comunale non è stata prodotta dal committente alcuna documentazione.

Numero pratica: DIA in sanatoria 9137 del 27/03/2009
 Intestazione: Autotrasporti Crispoldi srl di Crispoldi Fabrizio
 Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
 Per lavori: ristrutturazione edilizia di capannone
 Oggetto: ristrutturazione
 Presentazione in data 27/03/2009 al n. di prot. 9137
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

23.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il CTU precisa che per la regolarizzazione all'attualità del subalterno in oggetto occorre procedere con la predisposizione della pratica SCIA in Sanatoria finalizzata alla regolarizzazione dell'Appartamento al piano primo, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici previsti dalle norme tecniche in riferimento alla proporzionalità delle attività e destinazioni d'uso previste nella zona.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

SCIA in sanatoria : € 3.000,00

Diritti di segreteria: € 200,00

Oneri concessori (Urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione): € 4.200,00

Oneri Totali: **€ 7.400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

23.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera CC 23 del 24-03-2004
Zona omogenea:	D2 aree destinate ad insediamenti produttivi
Norme tecniche di attuazione:	D2 aree destinate ad insediamenti produttivi

	ricadenti nel sistema ambientale (Parte Strutturale del Piano, art. 5.1.1.2 - Usi caratterizzanti, consentiti ed esclusi);
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
Altezza massima ammessa:	7.50 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Note sulla conformità:**

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto Appartamento - Locale allo stato grezzo

Il CTU dichiara che nei sopralluoghi del 04/12/2015 e 20/01/2016 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso locale che qui di seguito saranno elencate: trattasi di una porzione di fabbricato commerciale/artigianale, realizzato negli anni 90, situato al piano primo di un edificio a prevalenza artigianale in Strada di Maratta Bassa n.6 al km 6.00. Il locale è costituito da una zona allo stato grezzo e da un appartamento ultimato realizzato abusivamente e presumibilmente dopo il 2010. La zona allo stato grezzo è accessibile attraverso una scala provvisoria realizzata con elementi di ponteggio da cantiere la quale parte dalla corte comune a tutti i subalterni e raggiunge il primo livello su una zona priva di parapetto. Tale manufatto dovrà essere rimosso e dovrà essere realizzata un'idonea scala esterna come da progetto. L'appartamento che dovrà essere regolarizzato tramite SCIA in sanatoria è raggiungibile attraverso una scala in acciaio (non autorizzata) proveniente dalla corte comune e raggiunge il primo livello. Tale corte è completamente recintata e presenta sia accesso carrabile che pedonale. Il CTU Geometra Francesco Ciculi dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni Comune di Narni, al foglio 28 particella 162 subalterno 5, ed è composto da n.2 locali allo stato grezzo di complessivi mq 470.71; l'appartamento è costituito da un soggiorno, una cucina, un ingresso, un corridoio ed un wc per complessivi mq 43.65. Il subalterno in oggetto non è conforme né catastalmente né urbanisticamente. La struttura dell'edificio è realizzata in c.a. prefabbricato su fondazioni gettate in opera, le aperture sono realizzate in ferro e alluminio con vetro singolo, le tramezzature sono in forati intonacati e/o cartongesso, i

pavimenti dell'appartamento sono costituiti da laminato tipo legno e da gres ceramico.
 Le porte interne sono in legno di bassa qualità.
 Lo stato di manutenzione generale risulta buono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **514,16**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: anni 90

L'edificio è stato ristrutturato nel: dopo 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza interna di circa: 3.50 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: piana materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: fissi e vasistas materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: fibrocemento coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone

Pavim. Interna	materiale: laminato tipo legno condizioni: buone - Note: appartamento
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gres-ceramico condizioni: scarse - Note: appartamento
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: appartamento
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il CTU Geom. Francesco Ciculi specifica che l'importo in €/mq riferito all'appartamento ed ai locali grezzi ha tenuto conto anche del costo necessario per renderli accessibili attraverso la realizzazione di due scale esterne provenienti dalla corte comune.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale1	sup reale netta	458,98	1,00	458,98
Locale2	sup reale netta	11,73	1,00	11,73
Soggiorno	sup reale netta	10,65	1,00	10,65

Cucina	sup reale netta	4,94	1,00	4,94
Corridoio	sup reale netta	9,72	1,00	9,72
Ingresso	sup reale netta	3,84	1,00	3,84
Wc	sup reale netta	3,66	1,00	3,66
Camera	sup reale netta	10,64	1,00	10,64
514,16			514,16	

2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24. Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geom. Francesco Ciculi applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima.

Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU Geom. Francesco Ciculi ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie utile, pari ad € 400.00 al Mq. per i locali non ultimati ed € 1000.00 per quanto riguarda l'appartamento.

24. Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di Narni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino
Immobiliare della Regione Umbria, ;

Esperienza professionale diretta per stime e compravendite effettuate
in zone limitrofe.

24. Valutazione corpi:

Appartamento - Locale allo stato grezzo. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale1	458,98	€ 400,00	€ 183.592,00
Locale2	11,73	€ 400,00	€ 4.692,00
Soggiorno	10,65	€ 1.000,00	€ 10.650,00
Cucina	4,94	€ 1.000,00	€ 4.940,00
Corridoio	9,72	€ 1.000,00	€ 9.720,00
Ingresso	3,84	€ 1.000,00	€ 3.840,00
Wc	3,66	€ 1.000,00	€ 3.660,00
Camera	10,64	€ 1.000,00	€ 10.640,00
Valore corpo			€ 231.734,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 231.734,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 231.734,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento - Locale allo stato grezzo	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	514,16	€ 231.734,00	€ 231.734,00

24. 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%)	€ 34.760,10
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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 188.173,90
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: Lotto 4 - Sub. 6

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

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Uffici - officina - esposizione.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Narni (Terni) CAP:

05035 frazione: Loc. Pescecotto, Strada di Maratta Bassa km 6.00

Quota e tipologia del diritto

1/1 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale.....

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: con sede in CF, foglio 28, particella 162, subalterno 6, indirizzo Strada di Maratta Bassa km 6.00, piano Terra - primo, comune Narni, categoria D/8, rendita € 5750.00 €

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una porzione di fabbricato artigianale, realizzato negli anni 90, situato al piano terreno di un edificio a prevalenza artigianale in Strada di Maratta Bassa n.6 al km 6.00. Il locale è costituito da un locale officina, una zona uffici su due livelli e una zona esposizione, tutte con ingresso indipendente servito tramite una corte comune a tutti i subalterni e lotti che fanno oggetto del pignoramento. Tale corte è completamente recintata e presenta sia accesso carrabile che pedonale. Il CTU Geometra Francesco Ciculi dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni Comune di Narni, al foglio 29 particella 162 subalterno 6. Si precisa che da indagini conoscitive relative a tutto il compendio pignorato, dovrebbero essere presenti a tutt'oggi le sedi di alcune società che lo utilizzarono in passato, tali società sono: RESIDENZE 5 STRADE SRL P.IVA 01484000557 AUTOTRASPORTI CRISPOLDI SRL P.IVA 01257610558 SINERGIA SOC. COOP P.IVA 01526710551 CRISPOLDI TRASPORTI SRL P.IVA 01451890550 ARABA FENICE SOC. COOP P.IVA 01445950551 TEKNICAL SRL P.IVA 01226200556

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Narni - Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus 100 mt, stazione ferroviaria 3 km, E-45 1 km

Servizi offerti dalla zona: Locali artigianali (buona), Bar - Ristoro (Buono)

27. STATO DI POSSESSO:

Libero autorizzato dal proprietario ma senza contratto di locazione.

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

28.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di , Banca dell'Umbria 1462 spa contro , La Bottega delle idee snc di Lazzarini Franco e Severoni Valerio; iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2005 ai nn. /7214; Pignoramento gravante sul ex Sub 1, attuale sub 4 sub 3 sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione catastale storica allegata..

- A favore della massa dei creditori contro , La Bottega delle idee snc di Lazzarini Franco e Severoni Valerio; iscritto/trascritto a Terni in data 07/08/2008 ai nn. /6062;

- A favore della massa dei creditori contro , Centro ceramiche srl; iscritto/trascritto a Terni in data 07/08/2008 ai nn. /6061;

28.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

28.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

28.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di , Mediocredito dell'Umbria spa contro , Centro ceramiche srl; Importo ipoteca: € 645571.12; Importo capitale: € 258228.45 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 18/01/1999/56

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , Cassa di Risparmio di Terni e Narni SpA contro , La Bottega delle idee snc di Lazzarini Franco e Severoni Valerio; Importo ipoteca: € 60000.00; Importo capitale: € 30639.66 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/11/2004/3361 ; Note: Ipoteca gravante sul ex Sub 1, attuale sub 4 sub 3 sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione catastale storica allegata.

- Ipoteca legale attiva; A favore di , SE.RI.T Terni spa contro , La Bottega delle idee snc di Lazzarini Franco e Severoni Valerio; Importo ipoteca: € 76451.20; Importo capitale: € 33579.66 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/05/2005/1384 ; Note: Ipoteca gravante sul ex Sub 1, attuale sub 4 sub 3 sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione catastale storica allegata.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro , Autotrasporti Crispoldi srl; Importo ipoteca: € 800000.00; Importo capitale: € 400000.00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 24/06/2009/1338 ; Note: Ipoteca gravante sul ex Sub 1, attuale sub 4 sub 3 sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione catastale storica allegata.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro , Autotrasporti Crispoldi srl; Importo ipoteca: € 520000.00; Importo capitale: € 260000.00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 05/01/2010/19 ; Note: Ipoteca gravante sul ex Sub 1, attuale sub 4 sub 3 sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione catastale storica allegata.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , Sciarretti Maria Dantina contro ; Importo ipoteca: € 130000.00; Importo capitale: € 45107.56 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/06/2014/535

- Ipoteca legale attiva; A favore di , EQUITALIA CENTRO SPA contro ; Importo ipoteca: € 73676.82 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 03/11/2014/1039

- Ipoteca legale attiva; A favore di , SE.RI.T Terni spa contro , Centro ceramiche srl; Importo ipoteca: € 8466.90; Importo capitale: € 3120.22 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 01/06/2005/1580 ; Note: Ipoteca gravante sul ex Sub 2, attuale sub 5 e sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione catastale storica allegata.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro ; Importo ipoteca: € 580000.00; Importo capitale: € 290000.00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 05/01/2010/20 ; Note: Ipoteca gravante sul ex Sub 2, attuale sub 5 e sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione catastale storica allegata.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro ; Importo ipoteca: € 900000.00; Importo capitale: € 450000.00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 24/06/2009/1339 ; Note: Ipoteca gravante sul ex Sub 2, attuale sub 5 e sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione catastale storica allegata.

28.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro ; iscritto/trascritto a Terni in data 11/03/2015 ai nn. /1536; Ipoteca gravante sul ex Sub 1, attuale sub 4 sub 3 sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione catastale storica allegata..

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro ; iscritto/trascritto a Terni in data 11/03/2015 ai nn. /1537; Ipoteca gravante sul ex Sub

2, attuale sub 5 e sub 6 parte e parte della corte sub 7. vedi documentazione catastale storica allegata..

28.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

28.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

28.3 Misure Penali

Nessuna.

29. 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: Presente

Indice di prestazione energetica: G – 104.2110 Kwh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: locale privo di impianto e/o generatore

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Centro Ceramiche snc di Lazzarini Franco e Severoni **proprietario/i ante ventennio** al **27/04/1993** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Clericò Luciano in data 17/12/1992 ai nn. 67349 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 11/01/1993 ai nn. /223.

Titolare/Proprietario: Centro Ceramiche srl dal 27/04/1993 al 28/06/2000 . In forza di atto di trasformazione societaria a rogito di Notaio Ruggero Imbellone in data 27/04/1993 ai nn. 23240 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 22/06/1993 ai nn. /3918.

Titolare/Proprietario: La Bottega delle Idee snc dal 28/06/2000 al 23/12/2008 . In forza di atto di compravendita a rogito di Dr. Clericò Luciano in data 28/06/2000 ai nn. 111966 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 04/07/2000 ai nn. /4564.

Titolare/Proprietario: Autotrasporti Crispoldi srl dal 23/12/2008 al 03/02/2009 . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Terni in data 23/12/2008 ai nn. 5459 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 24/06/2009 ai nn. /4924.

Titolare/Proprietario: Autotrasporti Crispoldi srl dal 03/02/2009 al 31/12/2009 . In forza di atto

di trasferimento a rogito di Notaio Paolo Cirilli in data 03/02/2009 ai nn. 36643 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 17/02/2009 ai nn. /1448.

Titolare/Proprietario: dal 31/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Paolo Cirilli in data 31/12/2009 ai nn. 39650 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 05/01/2010 ai nn. /65.

31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia gratuita 17311 del 26/06/2000

Intestazione: Società centro ceramiche srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: frazionamento di unità immobiliari

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 11/05/2000 al n. di prot. 9604

Rilascio in data 26/06/2000 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: DIA in sanatoria 3157 del 03/02/2005

Intestazione: La Bottega delle idee snc di severoni valerio e lazzarini franco

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: opere interne e modifica aperture su finestrate, porte d'accesso e recinzione

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 03/02/2005 al n. di prot. 3157

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: DIA in sanatoria 33900 del 06/11/2008

Intestazione: Autotrasporti Crispoldi srl di Crispoldi Fabrizio

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: intervento di manutenzione straordinaria in sanatoria

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 06/11/2008 al n. di prot. 33900

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Richiesta di agibilità 35441 del 21/11/2008

Intestazione: Autotrasporti Crispoldi srl di Crispoldi Fabrizio

Tipo pratica: Richiesta di agibilità

Presentazione in data 21/11/2008 al n. di prot. 35441

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il titolo di agibilità non è mai stato rilasciato in quanto alla richiesta di integrazione da parte dell'ufficio tecnico comunale non è stata prodotta dal committente alcuna documentazione.

Numero pratica: DIA in sanatoria 9137 del 27/03/2009

Intestazione: Autotrasporti Crispoldi srl di Crispoldi Fabrizio

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: ristrutturazione edilizia di capannone

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 27/03/2009 al n. di prot. 9137

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

31.1 Conformità edilizia:**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

31.2 Conformità urbanistica:**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera CC 23 del 24-03-2004
Zona omogenea:	D2 aree destinate ad insediamenti produttivi
Norme tecniche di attuazione:	D2 aree destinate ad insediamenti produttivi ricadenti nel sistema ambientale (Parte Strutturali del Piano, art. 5.1.1.2 - Usi caratterizzanti, consentiti ed esclusi);
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
Altezza massima ammessa:	7.50 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note sulla conformità:

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto Uffici - officina - esposizione

Il CTU dichiara che nei sopralluoghi del 04/12/2015 e 20/01/2016 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso locale che qui di seguito saranno elencate: trattasi di una porzione di fabbricato artigianale, realizzato negli anni 90, situato al piano terreno di un edificio a prevalenza artigianale in Strada di Maratta Bassa n.6 al km 6.00. Il locale è costituito da un blocco su due livelli ad uso ufficio, una zona esposizione contigua al piano terre-

no ed un locale officina al piano terra, i locali sono collegati tra di loro e sono accessibili tutti tramite ingresso indipendente servito dalla corte comune a tutti i subalterni e lotti che fanno oggetto del pignoramento. Tale corte è completamente recintata e presenta sia accesso carrabile che pedonale. Il CTU Geometra Francesco Ciculi dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni Comune di Narni, al foglio 28 particella 162 subalterno 6, ed è composto da n.1 locale officina con annesso wc di mq complessivi 105.92 e da una zona uffici/esposizione su due livelli per un totale di mq 306.52. La struttura dell'edificio è realizzata in c.a. prefabbricato su fondazioni gettate in opera, le aperture sono realizzate in ferro e alluminio con vetro singoli, le tramezzature sono in forati intonacati e/o cartongesso. I pavimenti sono i tipici pavimenti industriali per l'officina (cemento liscio meccanicamente a base di quarzo), mentre per la zona esposizione ed uffici i pavimenti sono in laminato tipo legno e le scale in marmo.

Le porte interne sono in legno.
Lo stato di conservazione dei locali risulta buono.
All'interno del locale vi sono attrezzature e materiali e mobilio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **412,54**

E' posto al piano: terra - primo

L'edificio è stato costruito nel: anni 90

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza interna di circa: officina 4.50 mt, esposizione/uffici 3.55 mt al piano terra, uffici al piano primo 2.80 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: piana materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: fissi e vasistas materiale: alluminio protezione: inesisten-

te condizioni: **buone**

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: fibrocemento coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: pavimentazione industriale condizioni: buone - Note: Pavimentazione industriale su officina e laminato tipo legno sulla restante parte
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone - Note: Porta in ferro su accesso officina
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gres-ceramico condizioni: buone
Impianti:	
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: Da piano terra al piano primo del Sub 6
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: Per l'officina è presente impianto esterno rispettoso delle normative vigenti
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Reception	sup reale netta	9,37	1,00	9,37
ingresso 1	sup reale netta	16,55	1,00	16,55
Archivio 2	sup reale netta	5,24	1,00	5,24
Archivio 1	sup reale netta	11,06	1,00	11,06
Ripostiglio	sup reale netta	1,09	1,00	1,09
Ufficio 1	sup reale netta	21,03	1,00	21,03
Ingresso 2	sup reale netta	21,74	1,00	21,74
Wc 2	sup reale netta	5,19	1,00	5,19
Esposizione 1	sup reale netta	90,29	1,00	90,29
Esposizione 2	sup reale netta	13,19	1,00	13,19
Wc 1	sup reale netta	3,58	1,00	3,58
Officina	sup reale netta	102,34	1,00	102,34

Corridoio	sup reale netta	18,66	1,00	18,66
Archivio 3	sup reale netta	8,44	1,00	8,44
Sala riunioni	sup reale netta	27,78	1,00	27,78
Ufficio 3	sup reale netta	25,09	1,00	25,09
Ufficio 4	sup reale netta	15,79	1,00	15,79
Ufficio 5	sup reale netta	10,17	1,00	10,17
Wc 3	sup reale netta	5,94	1,00	5,94
412,54			412,54	

3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32. Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geom. Francesco Ciculi applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima.

Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU Geom. Francesco

Ciculi ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie utile, pari ad € 1000.00 al Mq. per la zona Uffici ed esposizione mentre per il locale officina si ritiene congruo applicare un valore al mq di € 550.00.

32. Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di Narni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare della Regione Umbria, ;

Esperienza professionale diretta per stime e compravendite effettuate in zone limitrofe.

32. Valutazione corpi:**Uffici - officina - esposizione. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Reception	9,37	€ 1.000,00	€ 9.370,00
ingresso 1	16,55	€ 1.000,00	€ 16.550,00
Archivio 2	5,24	€ 1.000,00	€ 5.240,00
Archivio 1	11,06	€ 1.000,00	€ 11.060,00
Ripostiglio	1,09	€ 1.000,00	€ 1.090,00
Ufficio 1	21,03	€ 1.000,00	€ 21.030,00
Ingresso 2	21,74	€ 1.000,00	€ 21.740,00
Wc 2	5,19	€ 1.000,00	€ 5.190,00
Esposizione 1	90,29	€ 1.000,00	€ 90.290,00
Esposizione 2	13,19	€ 1.000,00	€ 13.190,00
Wc 1	3,58	€ 550,00	€ 1.969,00
Officina	102,34	€ 550,00	€ 56.287,00
Corridoio	18,66	€ 1.000,00	€ 18.660,00
Archivio 3	8,44	€ 1.000,00	€ 8.440,00
Sala riunioni	27,78	€ 1.000,00	€ 27.780,00
Ufficio 3	25,09	€ 1.000,00	€ 25.090,00
Ufficio 4	15,79	€ 1.000,00	€ 15.790,00
Ufficio 5	10,17	€ 1.000,00	€ 10.170,00
Wc 3	5,94	€ 1.000,00	€ 5.940,00
Valore corpo			€ 364.876,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 364.876,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 364.876,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Uffici - officina - esposizione	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	412,54	€ 364.876,00	€ 364.876,00

32. 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%)	€ 54.731,40
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:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

32. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 310.144,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
09-03-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Francesco Ciculi



geom. Francesco CICULI e geom. Andrea NINI
PROGETTAZIONE, CATASTO, TOPOGRAFIA , RILIEVI GPS, CARTOGRAFIA

ALLEGATO

ELABORATI GRAFICI STATO AUTORIZZATO

andrea della sala
architetto

**COMUNE DI NARNI
LOC. MARATTA**

LA PRESENTE SOSTITUISCE LA
TAV. 02 DELLA D.I.A. PROT. 9137
DEL 27/03/2009 CON SPECIFICAZIONE
RIGUARDANDO IL LOCALE ANTICAGIANALE
AL PIANO PRIMO

Terni, 18/03/2010

Caratterizzata al sottocanto

**PROGETTO PER IL FRAZIONAMENTO IN 4 UNITA' IMMOBILIARI E LA
RISTRUTTURAZIONE DI UN CAPANNONE SITO IN NARNI, STRADA DI
MARATTA BASSA.**

PROPRIETA'

CRISPOLDI AUTOTRASPORTI S.R.L.

TAV. 02

PROGETTO

RAPP. DIS: 1:100

DATA: MARZO 2009

FILE:

IL TECNICO
ARCHITETTO
ANDREA DELLA SALA
PROVINCIA DI TERNI

RISERVATA IN TERMINI DI LEGGE LA PROPRIETA' DI QUESTO DISEGNO CON IL DIVIETO DI DIVULGAZIONE O DI RIPRODUZIONE SENZA AUTORIZZAZIONE

Via Primo Maggio, 15 - 05100 TERNI
0744 - 432858 348 - 6610729
www.andreadellasala.com info@andreadellasala.com

DATI URBANISTICI

Superficie lorda di pavimento

$$[(30.90 \times 30.90) - (10.00 \times 20.00)] - (10.00 \times 5.00) - (5.00 \times 5.00)] \times 2 = 1.359,62 \text{ mq.}$$

Superficie altre attività (art. 5.4.2.2. N.T.A. PS)
1.359,62 x 30% = 407,89 mq.

Superficie attività artigianali
1.359,62 x 70% = 951,73 mq.

DATI DI PROGETTO

Superficie attività artigianali

Piano terra

$$(30.90 \times 30.90) - (10.00 \times 20.00) - (10.00 \times 5.00) - (5.00 \times 5.00) = 679,81 \text{ mq.}$$

Piano Primo

$$(20.90 \times 7.00) + (15.90 \times 5.00) - (10.90 \times 5.00) = 280,30 \text{ mq}$$

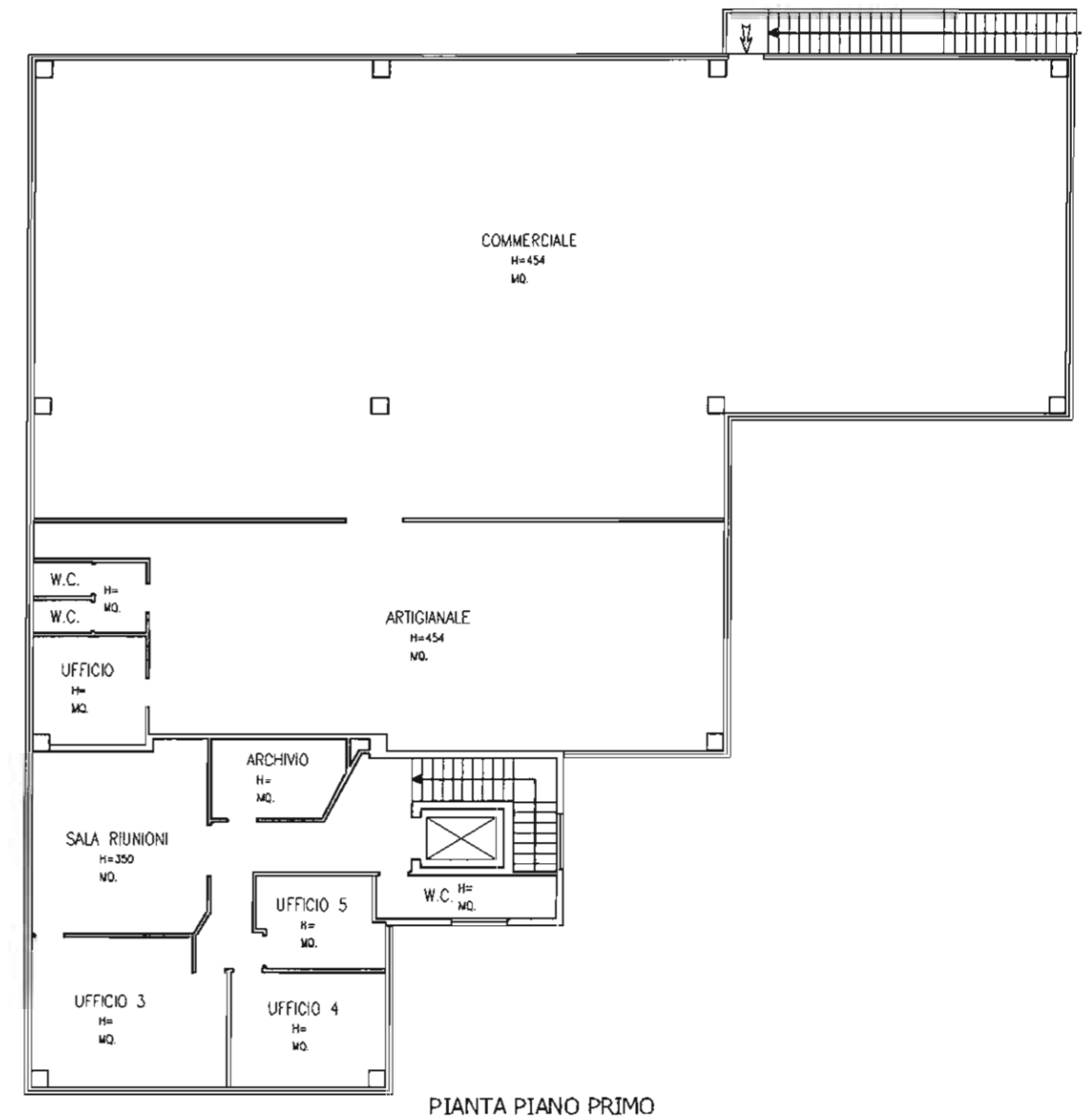
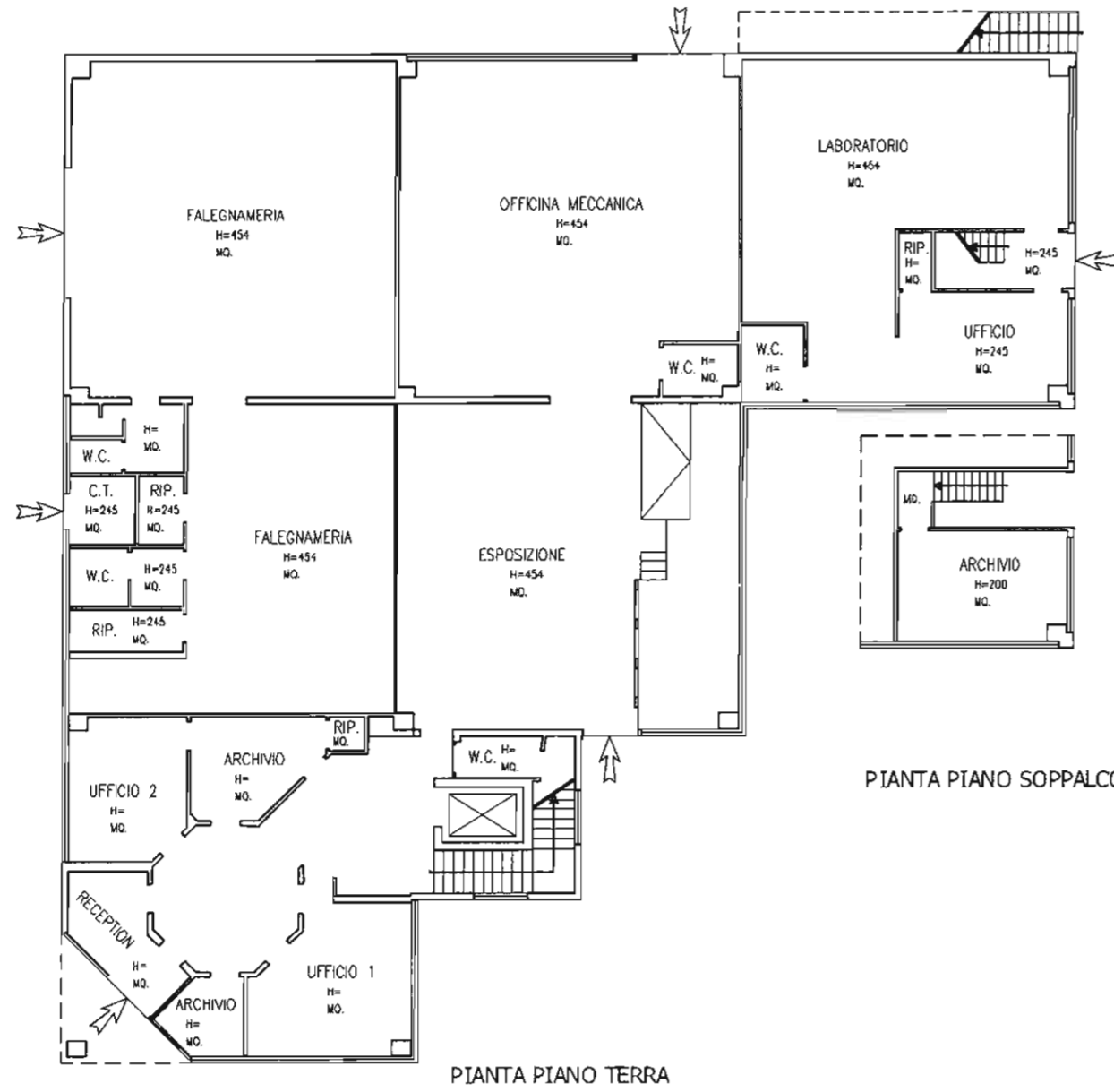
di cui esposizione ai sensi dell'art. 2.2.2.1 N.T.A. P.S.
(679,81 + 280,30) x 15% = 144,02 mq.

Superficie altre attività

Commerciale - Piano Primo

$$(30.90 \times 10.90) + (20.90 \times 3.00) = 399,51 \text{ mq.}$$

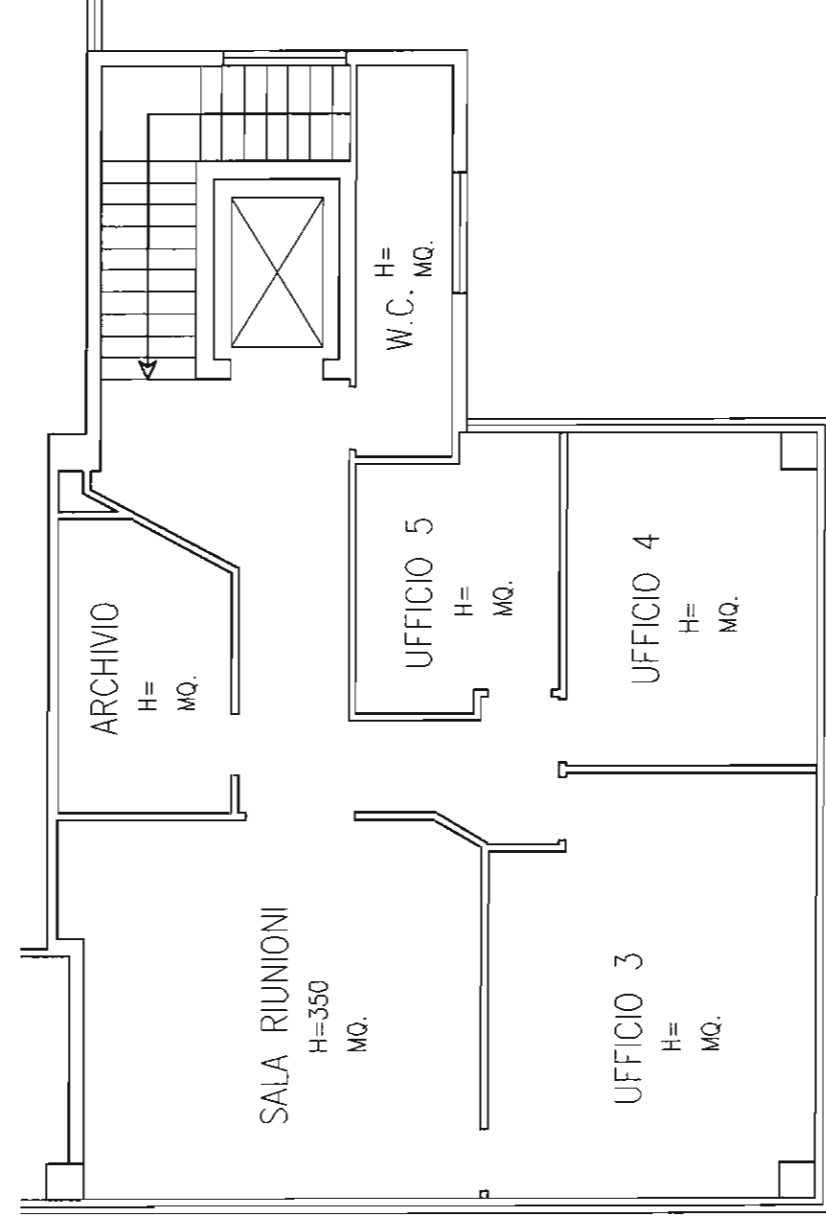
STATO AUTORIZZATO
TAVOLA D'UNIONE 1:200



STATO AUTORIZZATO

SUB.6 PIANO PRIMO

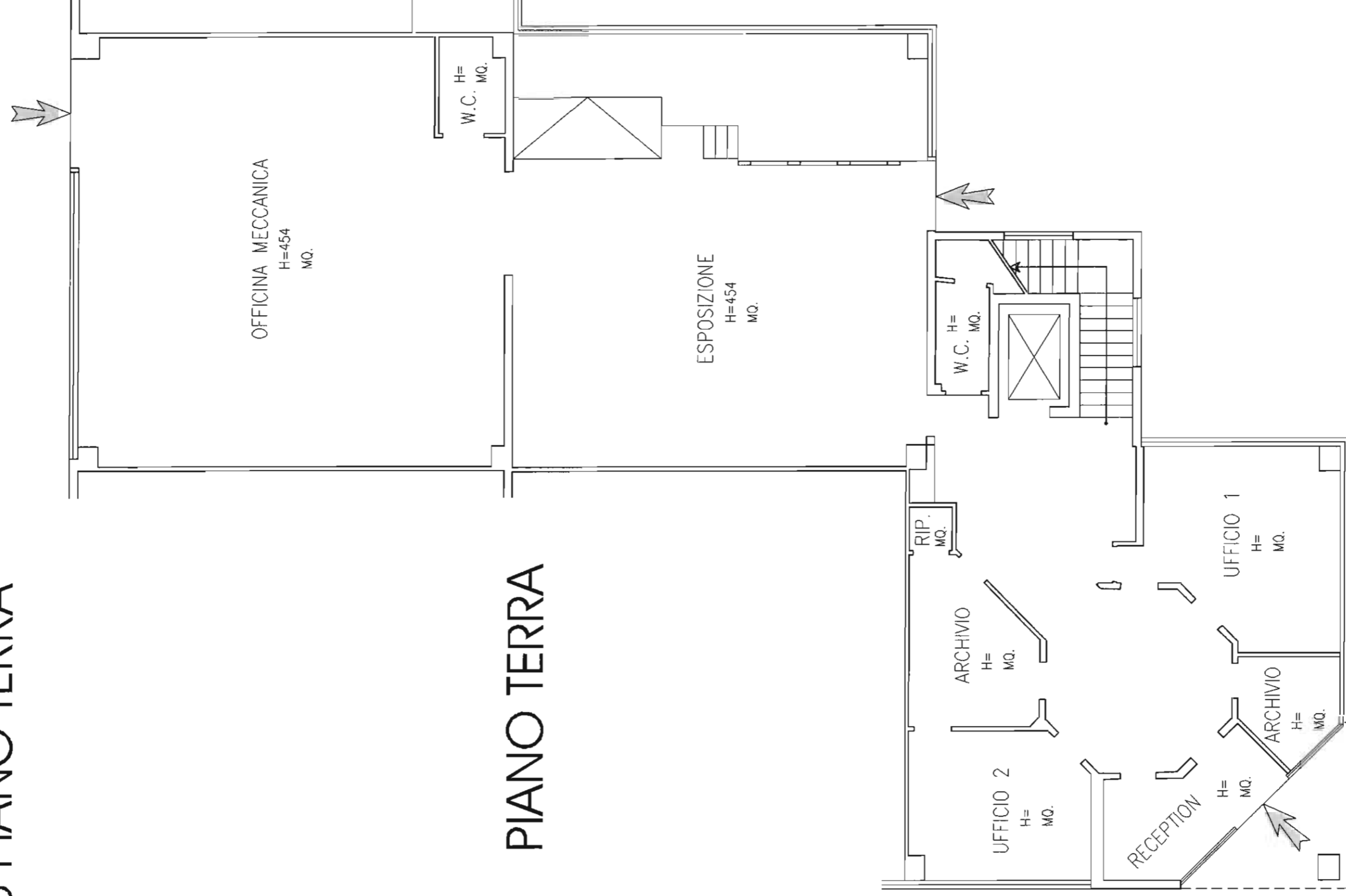
PIANO PRIMO



STATO AUTORIZZATO

SUB.6 PIANO TERRA

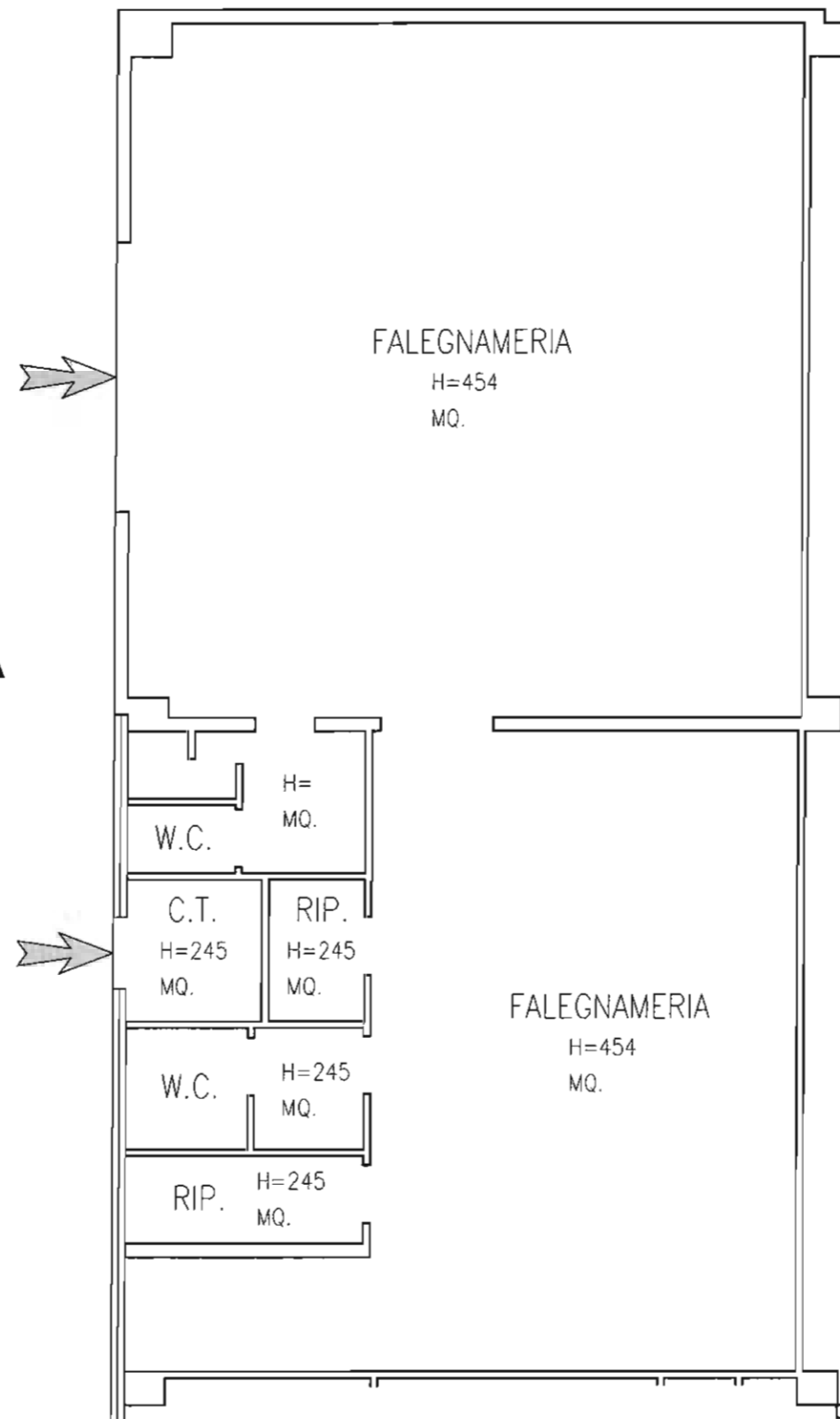
PIANO TERRA



STATO AUTORIZZATO

SUB.3

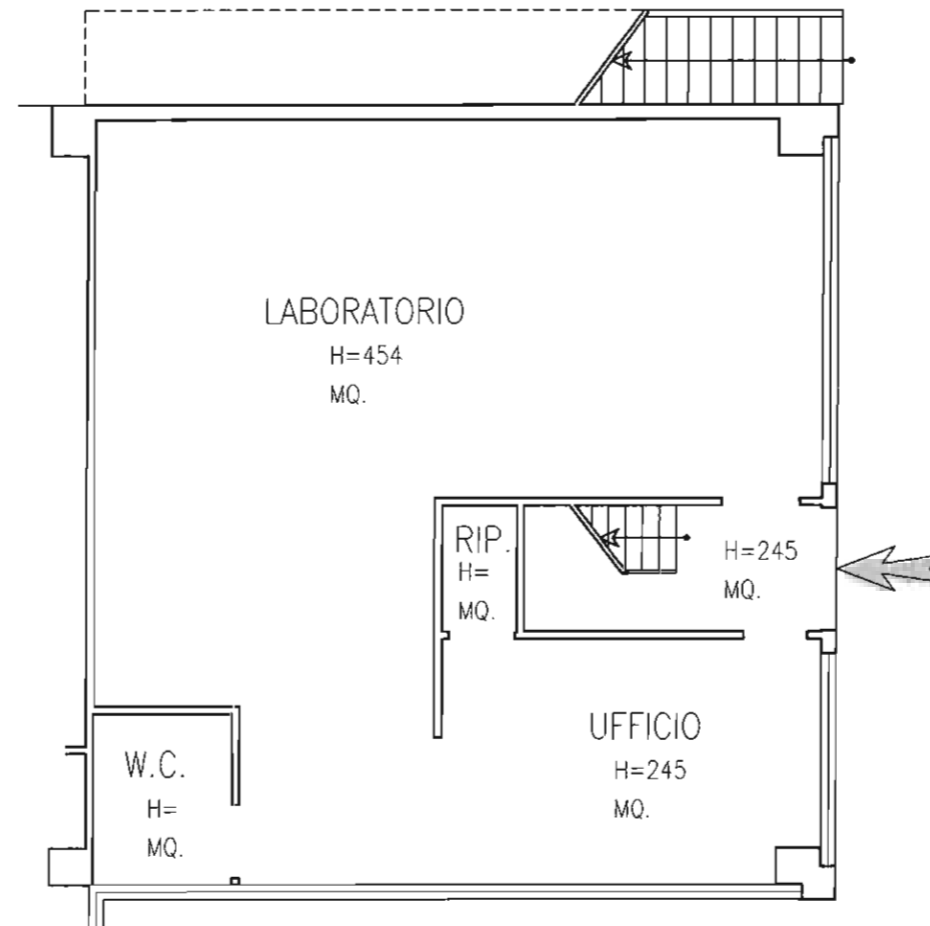
PIANO TERRA



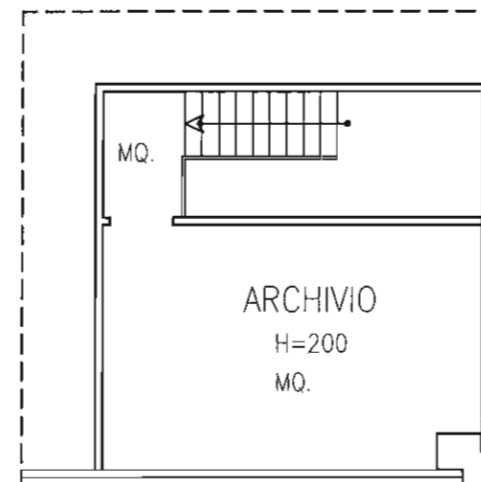
STATO AUTORIZZATO

SUB.4

PIANO TERRA



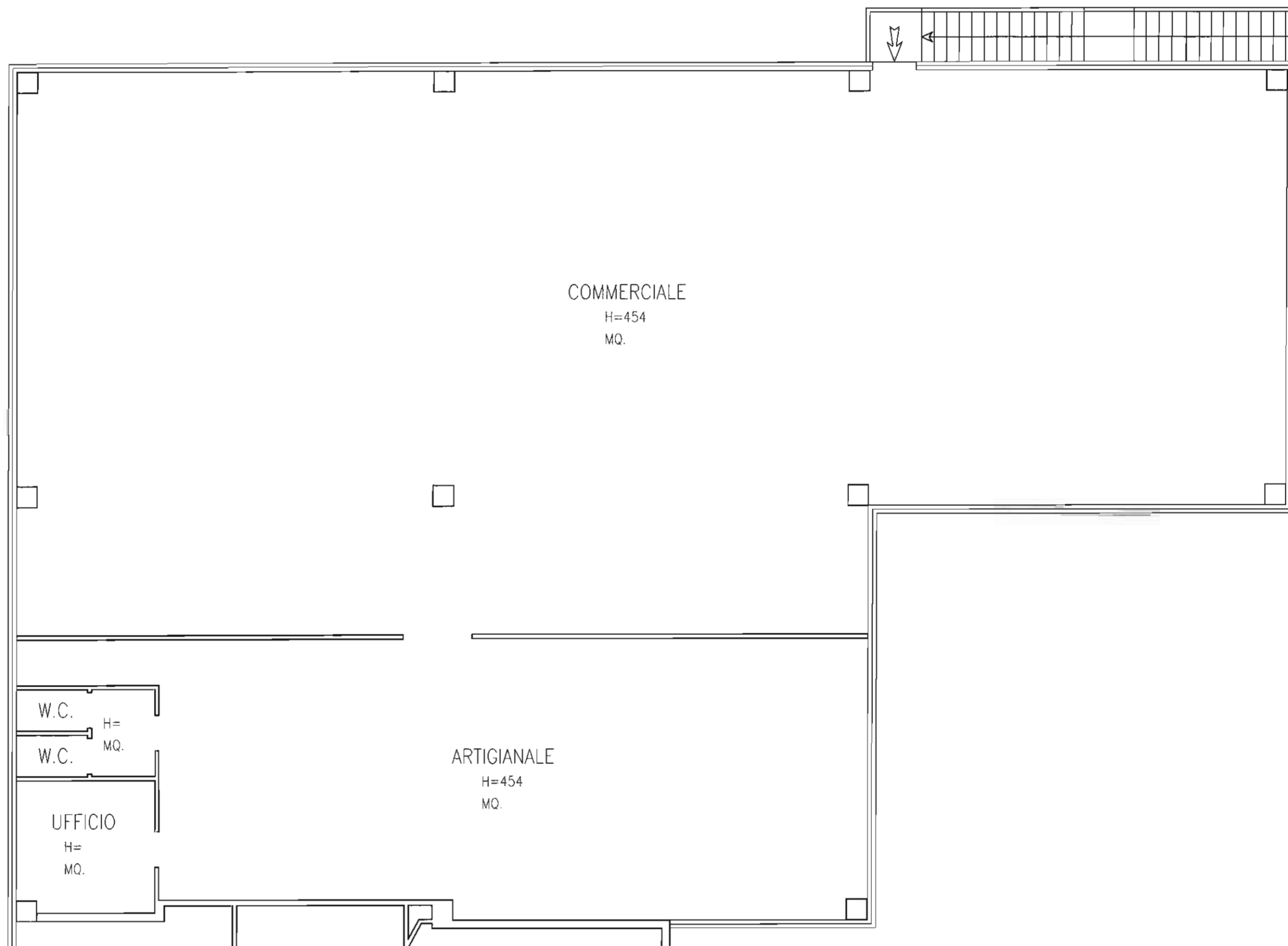
PIANO SOPPALCO



STATO AUTORIZZATO

SUB.5

PIANO PRIMO





geom. Francesco CICULI e geom. Andrea NINI
PROGETTAZIONE, CATASTO, TOPOGRAFIA , RILIEVI GPS, CARTOGRAFIA

ALLEGATO

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Lotto 1 Sub. 3

Spett.le Regione Umbria
Direzione Regionale Risorsa Umbria.
Servizio Energia, qualità dell'ambiente, rifiuti,
attività estrattive
Palazzo Donini
Corso Vannucci, 96 -06121 Perugia

Oggetto: Trasmissione Attestato di Prestazione Energetica

Il/la sottoscritto/a Francesco Ciculi
nato/a a Montecastrilli il 18/02/1971
residente/ con studio/ con sede in Montecastrilli Provincia di Terni
Via/ Viale/ Piazza Via del Girasole n. 12
Tel: 0744949090 Cell: 3356676902
E-Mail: francesco.ciculi@tiscali.it

in qualità di: Tecnico Certificato / Abilitato

del fabbricato/unità immobiliare :

ubicata/o nel comune di Narni (Terni)
in Via/ Viale/ Piazza STRADA DI MARATTA BASSA KM 6

TRASMETTE

In allegato alla presente:

copia dell'Attestato di Presentazione Energetica

copia del Libretto di impianto o di centrale

Luogo

Data: 10/03/2016

Firma e Timbro

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: _____

E8 attività industriali, artigianali e assimilabili

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 4

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dati identificativi









Regione : Umbria
 Comune : Narni
 Indirizzo : STRADA DI MARATTA BASSA KM 6
 Piano : TERRA
 Interno :
 Coordinate GIS : 42.561 - 12.560

Zona climatica : D
 Anno di costruzione : 1992
 Superficie utile riscaldata (m²) : 194.660
 Superficie utile raffrescata (m²) : 0.000
 Volume lordo riscaldato (m³) : 1073.690
 Volume lordo raffrescato (m³) : 0.000

Comune catastale			Narni			Sezione			Foglio		28		Particella		162	
Subalterni	da	3	a	3	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni																

Servizi energetici presenti

-  Climatizzazione invernale
  Climatizzazione estiva
  Ventilazione meccanica
  Prod. acqua calda sanitaria
  Illuminazione
  Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno <hr/> 121.050
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2339.010 Nm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno <hr/> 0.000
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno <hr/> 23.170
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R_{EN1}					G 36.350 kWh/m ² anno
R_{EN2}					
R_{EN3}					
R_{EN4}					
R_{EN5}					
R_{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.000 kWh/anno	Vettore energetico: altro
-------------------	----------------	---------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	1073.690	m ³
S – Superficie disperdente	734.400	m ²
Rapporto S/V	0.680	
EP _{H,nd}	88.711	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.050	-
Y _{IE}	1.080	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale						η_H		
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria						η_W		
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico
 Tecnico abilitato
 Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Francesco Ciculi
Indirizzo	Via del Girasole , 05026 Montecastrilli (Terni)
E-mail	francesco.ciculi@tiscali.it
Telefono	0744949090
Titolo	GEOMETRA
Ordine/iscrizione	COLLEGIO GEOMETRI TERNI 929
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore CICULI FRANCESCO, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si / No
---	---------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Si / No
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	Si / No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione 10/03/2016

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

Data di scadenza 10/03/2017

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

RICEVUTA TRASMISSIONE APE

Con questo documento si certifica che è stata ultimato l'inserimento del certificato APE incluso il caricamento del documento firmato.

Dati anagrafici Tecnico certificatore

Codice Fiscale CCLFNC71B18F457I **Nome** Francesco **Cognome** Ciculi
Professione Libero Professionista

Ordine di appartenenza

Nome **Zona** **Numero**

Dati del Certificato APE

Codice APE 055022_20160310173956_YIHNJMDDTS **Validità** 10/03/2017
Indirizzo edificio STRADA DI MARATTA BASSA KM 6 Narni - Terni
Protocollo 53720 **Data protocollazione** 10/Mar/2016

Data 10/03/2016

Lotto 2 - Sub. 4

Spett.le Regione Umbria
Direzione Regionale Risorsa Umbria.
Servizio Energia, qualità dell'ambiente, rifiuti,
attività estrattive
Palazzo Donini
Corso Vannucci, 96 -06121 Perugia

Oggetto: Trasmissione Attestato di Prestazione Energetica

Il/la sottoscritto/a Francesco Ciculi
nato/a a Montecastrilli il 18/02/1971
residente/ con studio/ con sede in Montecastrilli Provincia di Terni
Via/ Viale/ Piazza Via del Girasole n. 12
Tel: 0744949090 Cell: 3356676902
E-Mail: francesco.ciculi@tiscali.it

in qualità di: Tecnico Certificato / Abilitato

del fabbricato/unità immobiliare :

ubicata/o nel comune di Narni (Terni)

in Via/ Viale/ Piazza STRADA DI MARATTA BASSA KM 6

TRASMETTE

In allegato alla presente:

copia dell'Attestato di Presentazione Energetica

copia del Libretto di impianto o di centrale

Luogo

Data: 10/03/2016

Firma e Timbro

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: _____

E8 attività industriali, artigianali e assimilabili

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 4

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dati identificativi









Regione : Umbria
 Comune : Narni
 Indirizzo : STRADA DI MARATTA BASSA KM 6
 Piano : TERRA
 Interno :
 Coordinate GIS : 42.562 - 12.559

Zona climatica : D
 Anno di costruzione : 1992
 Superficie utile riscaldata (m²) : 120.020
 Superficie utile raffrescata (m²) : 0.000
 Volume lordo riscaldato (m³) : 639.070
 Volume lordo raffrescato (m³) : 0.000

Comune catastale	Narni			Sezione	Foglio	28	Particella	162
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni								

Servizi energetici presenti

-  Climatizzazione invernale
  Climatizzazione estiva
  Ventilazione meccanica
  Prod. acqua calda sanitaria
  Illuminazione
  Trasporto di persone o cose

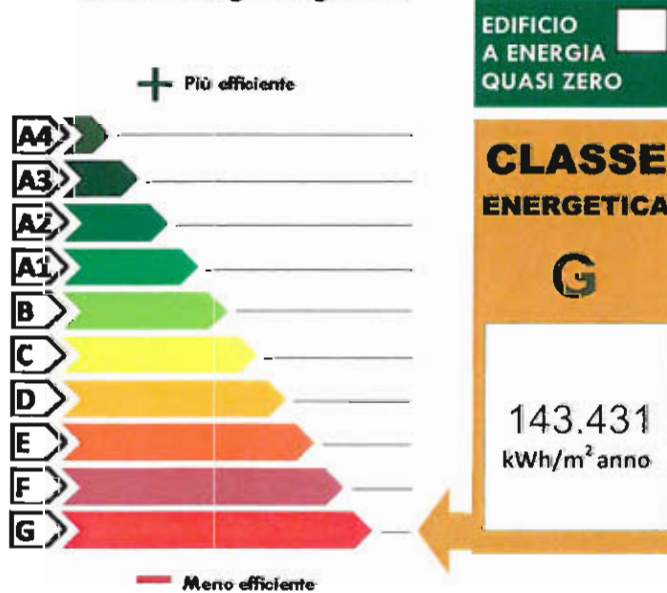
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

C (14.470)

Se esistenti:

A1 (0.000)

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno <hr/> 143.430
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1708.850 Nm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno <hr/> 0.000
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno <hr/> 27.460
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R_{EN1}					G 62.580 kWh/m ² anno
R_{EN2}					
R_{EN3}					
R_{EN4}					
R_{EN5}					
R_{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.000	kWh/anno	Vettore energetico: altro
-------------------	-------	----------	---------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	639.070	m ³
S – Superficie disperdente	540.960	m ²
Rapporto S/V	0.850	
EP _{H,nd}	105.114	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.080	-
Y _{IE}	1.320	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale						η _H		
Climatizzazione estiva						η _C		
Prod. acqua calda sanitaria						η _w		
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--	--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Francesco Ciculi	
Indirizzo	Via del Girasole , 05026 Montecastrilli (Terni)	
E-mail	francesco.ciculi@tiscali.it	
Telefono	0744949090	
Titolo	GEOMETRA	
Ordine/iscrizione	COLLEGIO GEOMETRI TERNI 929	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore CICULI FRANCESCO, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si / No
--	----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Si / No
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	Si / No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione 10/03/2016

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

Data di scadenza 10/03/2017

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

RICEVUTA TRASMISSIONE APE

Con questo documento si certifica che è stata ultimato l'inserimento del certificato APE incluso il caricamento del documento firmato.

Dati anagrafici Tecnico certificatore

Codice Fiscale CCLFNC71B18F457I **Nome** Francesco **Cognome** Ciculi
Professione Libero Professionista

Ordine di appartenenza

Nome **Zona** **Numero**

Dati del Certificato APE

Codice APE 055022_20160310183641_KODUSSWCIP **Validità** 10/03/2017
Indirizzo edificio STRADA DI MARATTA BASSA KM 6 Narni - Terni
Protocollo 53726 **Data protocollazione** 10/Mar/2016

Data 10/03/2016

Lotto 3 - Sub. 5

Spett.le Regione Umbria
Direzione Regionale Risorsa Umbria.
Servizio Energia, qualità dell'ambiente, rifiuti,
attività estrattive
Palazzo Donini
Corso Vannucci, 96 -06121 Perugia

Oggetto: Trasmissione Attestato di Prestazione Energetica

Il/la sottoscritto/a Francesco Ciculi
nato/a a Montecastrilli il 18/02/1971
residente/ con studio/ con sede in Montecastrilli Provincia di Terni
Via/ Viale/ Piazza Via del Girasole n. 12
Tel: 0744949090 Cell: 3356676902
E-Mail: francesco.ciculi@tiscali.it

in qualità di: Tecnico Certificato / Abilitato

del fabbricato/unità immobiliare :

ubicata/o nel comune di Narni (Terni)

in Via/ Viale/ Piazza STRADA DI MARATTA BASSA KM 6

TRASMETTE

In allegato alla presente:

copia dell'Attestato di Presentazione Energetica

copia del Libretto di impianto o di centrale

Luogo

Data: 10/03/2016

.....

Firma e Timbro

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: _____

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 4

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dati identificativi









Regione : Umbria
 Comune : Narni
 Indirizzo : STRADA DI MARATTA BASSA KM 6
 Piano : PRIMO
 Interno :
 Coordinate GIS : 42.562 - 12.559

Zona climatica : D
 Anno di costruzione : 1992
 Superficie utile riscaldata (m²) : 44.150
 Superficie utile raffrescata (m²) : 0.000
 Volume lordo riscaldato (m³) : 208.620
 Volume lordo raffrescato (m³) : 0.000

Comune catastale	Narni				Sezione	Foglio	28	Particella	162
Subalterni	da	5	a	5	da	a	da	a	
Altri subalterni									

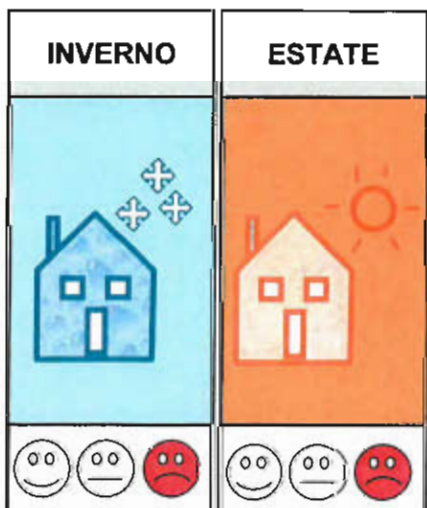
Servizi energetici presenti

-  Climatizzazione invernale
  Climatizzazione estiva
  Ventilazione meccanica
  Prod. acqua calda sanitaria
  Illuminazione
  Trasporto di persone o cose

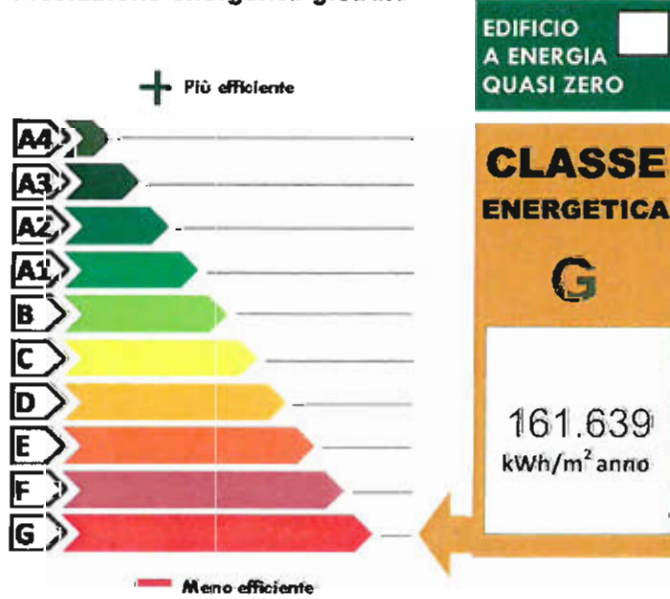
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

D (10.890)

Se esistenti:

A1 (0.000)

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 0.000
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	708.350 Nm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 0.000
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 0.000
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		0.000
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}					E 83.500 kWh/m ² anno
R _{EN2}					
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.000	kWh/anno	Vettore energetico: altro
-------------------	-------	----------	---------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	208.620	m ³
S – Superficie disperdente	231.530	m ²
Rapporto S/V	1.110	
EP _{H,nd}	118.458	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.090	-
Y _{IE}	0.300	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPren
Climatizzazione invernale						η_H		
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria						η_w		
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--	--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Francesco Ciculi	
Indirizzo	Via del Girasole , 05026 Montecastrilli (Terni)	
E-mail	francesco.ciculi@tiscali.it	
Telefono	0744949090	
Titolo	GEOMETRA	
Ordine/iscrizione	COLLEGIO GEOMETRI TERNI 929	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore CICULI FRANCESCO, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si / No
--	----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dai risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Si / No
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	Si / No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione 10/03/2016

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

Data di scadenza 10/03/2017

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

RICEVUTA TRASMISSIONE APE

Con questo documento si certifica che è stata ultimato l'inserimento del certificato APE incluso il caricamento del documento firmato.

Dati anagrafici Tecnico certificatore

Codice Fiscale CCLFNC71B18F4571 **Nome** Francesco **Cognome** Ciculi
Professione Libero Professionista

Ordine di appartenenza

Nome **Zona** **Numero**

Dati del Certificato APE

Codice APE 055022_20160310185501_LCQUKEZYXB **Validità** 10/03/2017
Indirizzo edificio STRADA DI MARATTA BASSA KM 6 Narni - Terni
Protocollo 53732 **Data protocollazione** 10/Mar/2016

Data 10/03/2016

Lotto 4 - Sub. 6

Spett.le Regione Umbria
Direzione Regionale Risorsa Umbria.
Servizio Energia, qualità dell'ambiente, rifiuti,
attività estrattive
Palazzo Donini
Corso Vannucci, 96 -06121 Perugia

Oggetto: Trasmissione Attestato di Prestazione Energetica

Il/la sottoscritto/a Francesco Ciculi
nato/a a Montecastrilli il 18/02/1971
residente/ con studio/ con sede in Montecastrilli Provincia di Terni
Via/ Viale/ Piazza Via del Girasole n. 12
Tel: 0744949090 Cell: 3356676902
E-Mail: francesco.ciculi@tiscali.it

in qualità di: Tecnico Certificato / Abilitato

del fabbricato/unità immobiliare :

ubicata/o nel comune di Narni (Terni)
in Via/ Viale/ Piazza STRADA DI MARATTA BASSA KM 6

TRASMETTE

In allegato alla presente:

copia dell'Attestato di Presentazione Energetica

copia del Libretto di impianto o di centrale

Luogo

Data: 10/03/2016

Firma e Timbro

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: _____
 E2 uffici e assimilabili

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
 di cui è composto l'edificio: 4

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dati identificativi



Regione : Umbria
 Comune : Narni
 Indirizzo : STRADA DI MARATTA BASSA KM 6
 Piano : T-1
 Interno :
 Coordinate GIS : 42.561 - 12.559

Zona climatica : D
 Anno di costruzione : 1992
 Superficie utile riscaldata (m²) : 341.160
 Superficie utile raffrescata (m²) : 0.000
 Volume lordo riscaldato (m³) : 1569.800
 Volume lordo raffrescato (m³) : 0.000

Comune catastale	Narni						Sezione	Foglio		28	Particella	162
Subalterni	da	6	a	6	da	a	da	a	da	a		
Altri subalterni												

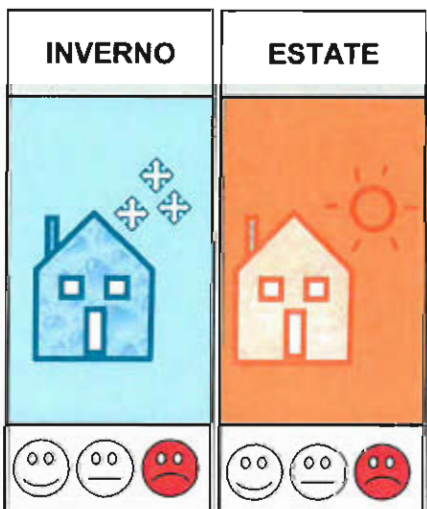
Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone o cose

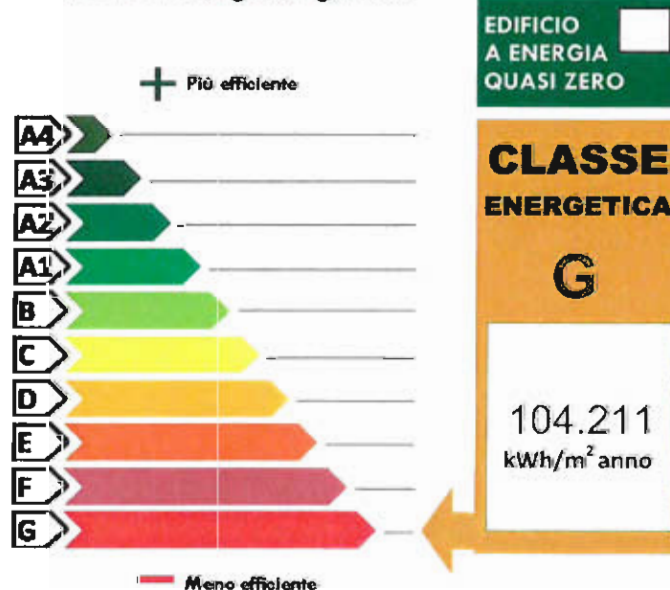
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

E (4.060)

Se esistenti:

A1 (0.000)

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 0.000
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	3529.050 Nm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 0.000
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 0.000
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}					G 39.900 kWh/m ² anno
R _{EN2}					
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.000	kWh/anno	Vettore energetico: altro
--------------------------	-------	-----------------	----------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	1569.800	m³
S – Superficie disperdente	1302.060	m²
Rapporto S/V	0.830	
EP_{H,nd}	76.372	kWh/m²anno
A_{sol,est}/A_{sup utile}	0.050	-
Y_{IE}	0.800	W/m²K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale						η_H		
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria						η_w		
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico		<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato		<input type="checkbox"/> Organismo/Società	
Nome e Cognome / Denominazione	Francesco Ciculi				
Indirizzo	Via del Girasole , 05026 Montecastrilli (Terni)				
E-mail	francesco.ciculi@tiscali.it				
Telefono	0744949090				
Titolo	GEOMETRA				
Ordine/iscrizione	COLLEGIO GEOMETRI TERNI 929				
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore CICULI FRANCESCO, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75				
Informazioni aggiuntive					

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si / No
---	---------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Si / No
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	Si / No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione 10/03/2016

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

Data di scadenza 10/03/2017

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Ripporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

RICEVUTA TRASMISSIONE APE

Con questo documento si certifica che è stata ultimato l'inserimento del certificato APE incluso il caricamento del documento firmato.

Dati anagrafici Tecnico certificatore

Codice Fiscale CCLFNC71B18F4571 **Nome** Francesco **Cognome** Ciculi
Professione Libero Professionista

Ordine di appartenenza

Nome **Zona** **Numero**

Dati del Certificato APE

Codice APE 055022_20160310191224_RWLNMRJXZN **Validità** 10/03/2017
Indirizzo edificio STRADA DI MARATTA BASSA KM 6 Narni - Terni
Protocollo 53734 **Data protocollazione** 10/Mar/2016

Data 10/03/2016



geom. Francesco CICULI e geom. Andrea NINI
PROGETTAZIONE, CATASTO, TOPOGRAFIA , RILIEVI GPS, CARTOGRAFIA

ALLEGATO

DOCUMENTAZIONE CATASTALE STORICA

MODULARIO
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

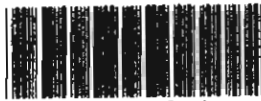
Ufficio Tecnico Erariale di **TERNI**

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di 1

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.			del
NARNI			28	162	-			-
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE	
162	-	STR. MAROTTA BOSSA Km. 6	-	T-1			SCOPRESSE PER FRAZIONAMENTO	
162	1	STR. MAROTTA BOSSA Km. 5	-	T			CPIR.C. ED USO SAGOMATURA ASSIEME E FOLGIONE PERIUS	
162	2	STR. MAROTTA BOSSA Km. 6	-	T-1			ESPOSIZIONE A VEDUTA PROPRIETÀ IN CANTINA	



09410812

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo 140615

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

L'operatore
[Signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2016 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 28 - Particella: 162 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di **TERNI**

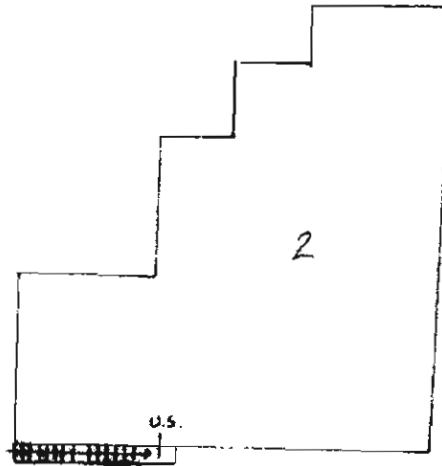
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. **2** di **2**

Comune NARNI	Sezione	Foglio 28	Numero 162	Tipo mappa n.	del
------------------------	---------	---------------------	----------------------	---------------	-----

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: **500**



PIANO PRIMO



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo **140615**

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Data presentazione: 23/06/2000 - Data: 07/03/2016 - n. T302093 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 4 - Formato stampato: A4 (210x297) - Fattore di scala: 1/500

Formato stampa richiesto: A4 (210x297) - Fattore di scala: non utilizzabile

22/6/2000
 [Signature]
 [Stamp: Ufficio Tecnico Erariale - Catasto]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2016 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 28 - Particella: 162 - Elaborato planimetrico >

Scanned with CamScanner

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

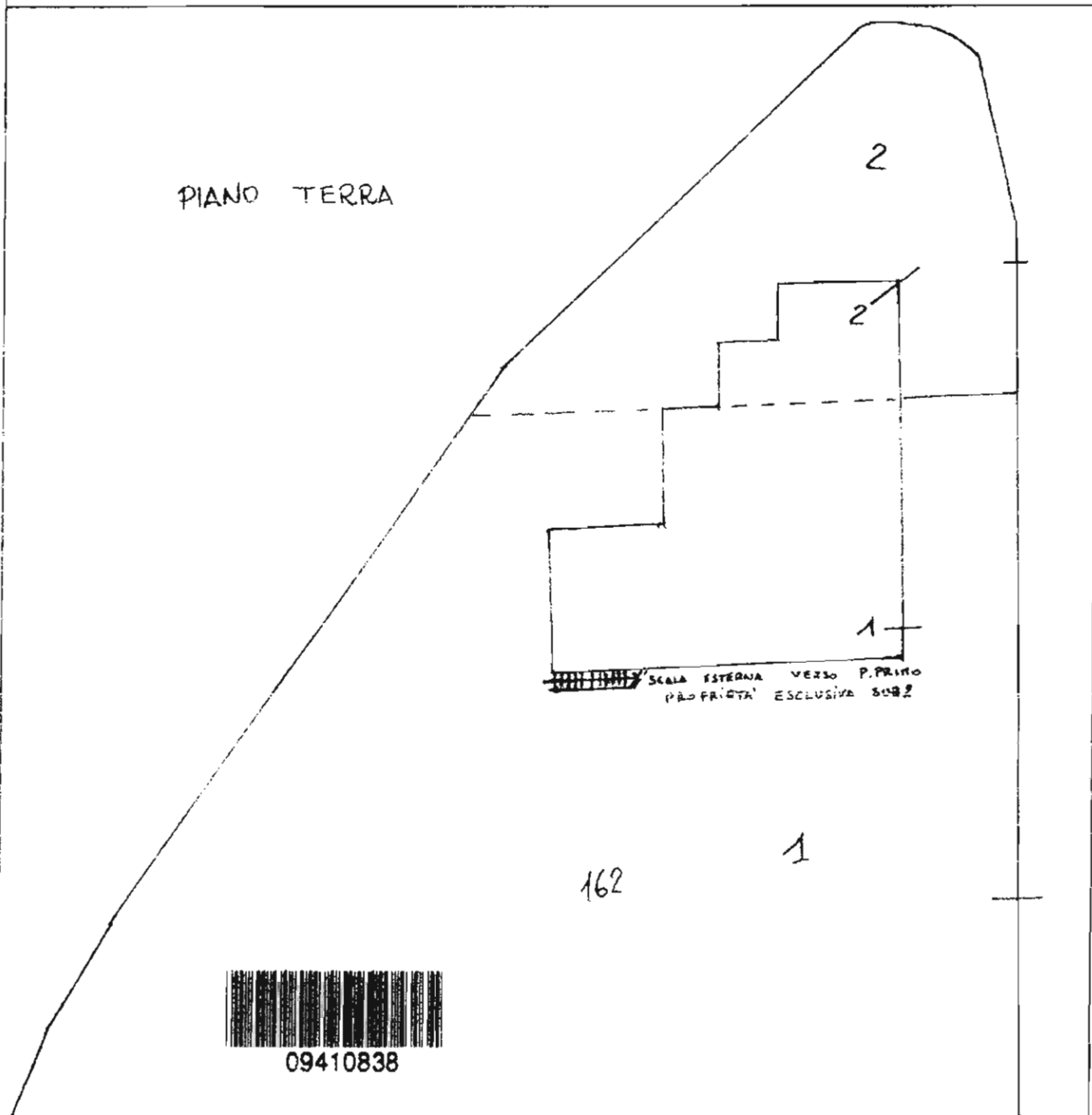
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 2

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n. del	
<u>NARNI</u>		<u>28</u>	<u>162</u>		

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo 1406-5

L'operatore
Il Direttore
Data

UFFICIO TECNICO
Data
firma e timbro

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2016 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 28 - Particella: 162 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO
F. - Catasto - 431

 **MINISTERO DELLE FINANZE**
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

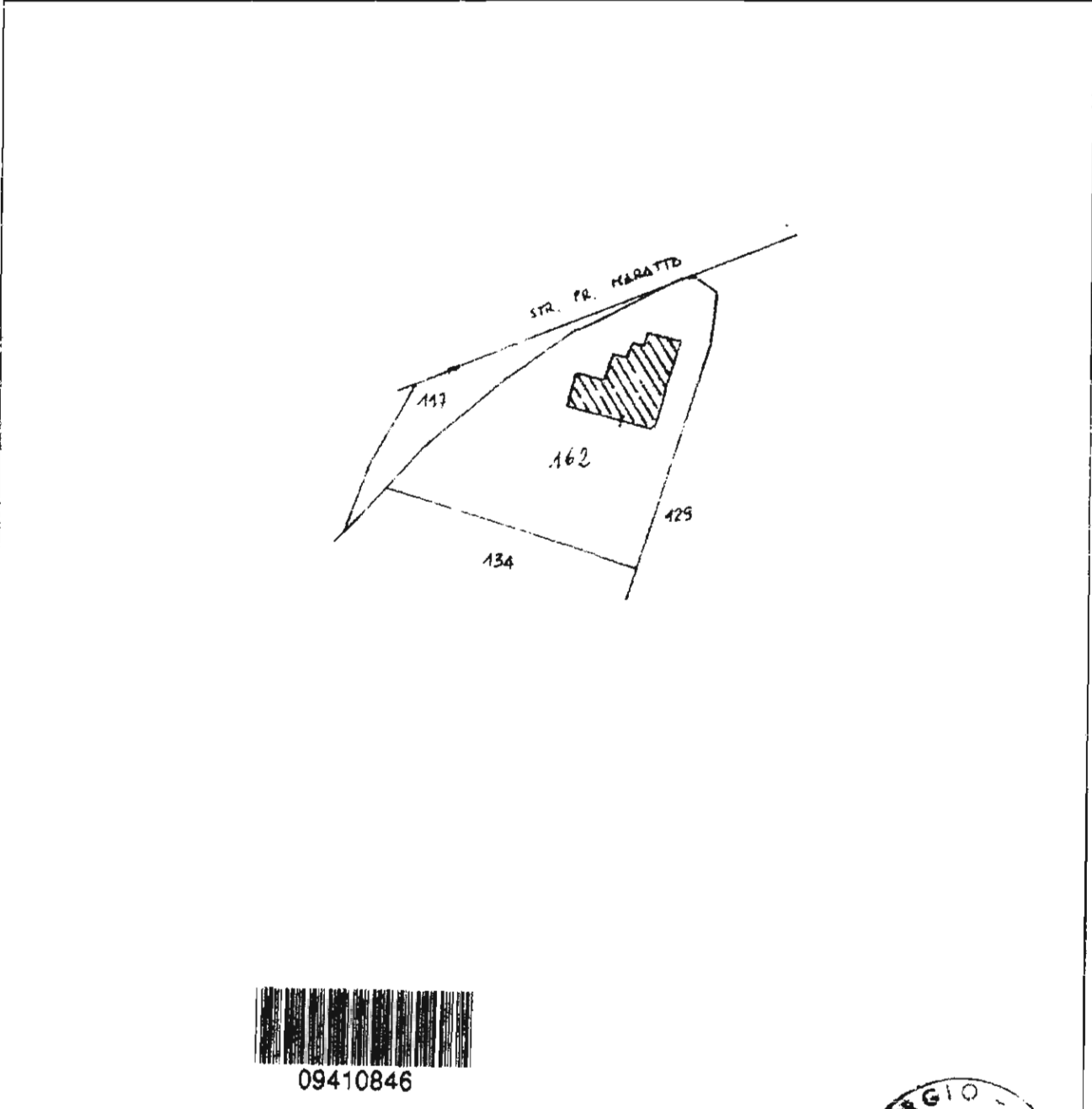
Ufficio Tecnico Erariale di **TERNI**

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune NARNI	C.T. Sez. Fgl. 28 Mapp. 162
Via/piazza STR. MARATTA BASSA Km. 6 n. -	C.E.U. Sez. Fgl. 28 Mapp. 162
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: 00
Tipo mappale n. - del -	



09410846

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo **140615**

TELEMATICO
Operatore
[Signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2016 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 28 - Particella: 162 - Elaborato planimetrico >



geom. Francesco CICULI e geom. Andrea NINI
PROGETTAZIONE, CATASTO, TOPOGRAFIA , RILIEVI GPS, CARTOGRAFIA

ALLEGATO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TRIBUNALE DI TERNI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 355/2014

FOTO AEREA LOTTO



FOTO ESTERNE



Foto Esterna 01



Foto Esterna 02



Foto Esterna 03



Foto Esterna 04



Foto Esterna 05

FOTO INTERNE SUB.3



Foto 01 W.C. scatto 01

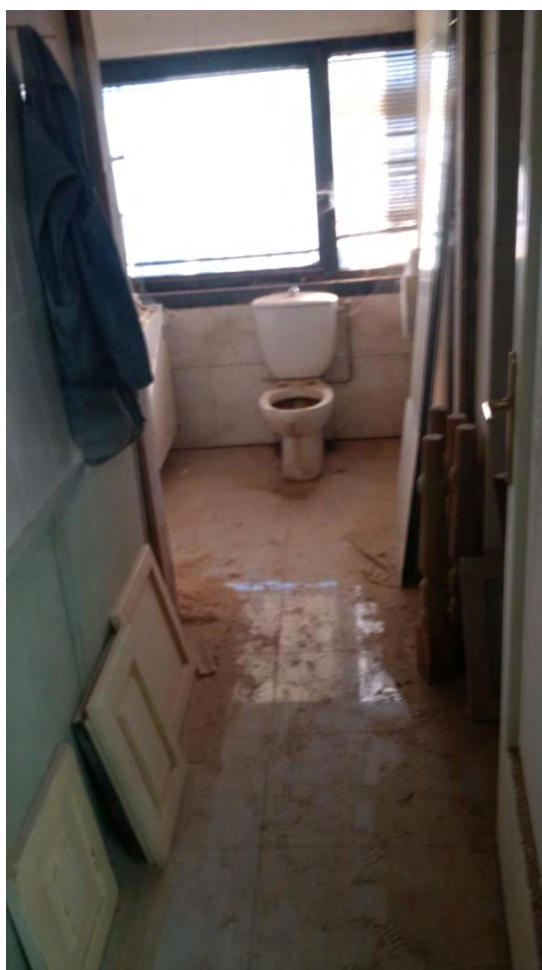


Foto 02 W.C. scatto 02



Foto 03 FALEGNAMERIA LOC.1 ed INGRESSO



Foto 04 FALEGNAMERIA LOC.1 scatto 01



Foto 05 FALEGNAMERIA LOC.1 scatto 02



Foto 06 FALEGNAMERIA LOC.1 scatto 03



Foto 07 FALEGNAMERIA LOC.2 scatto 01



Foto 08 FALEGNAMERIA LOC.2 scatto 02



Foto 09 FALEGNAMERIA LOC.2 scatto 03



Foto 010 FALEGNAMERIA LOC.2 scatto 04



Foto 011 DEPOSITO SEGATURA

FOTO INTERNE SUB.4

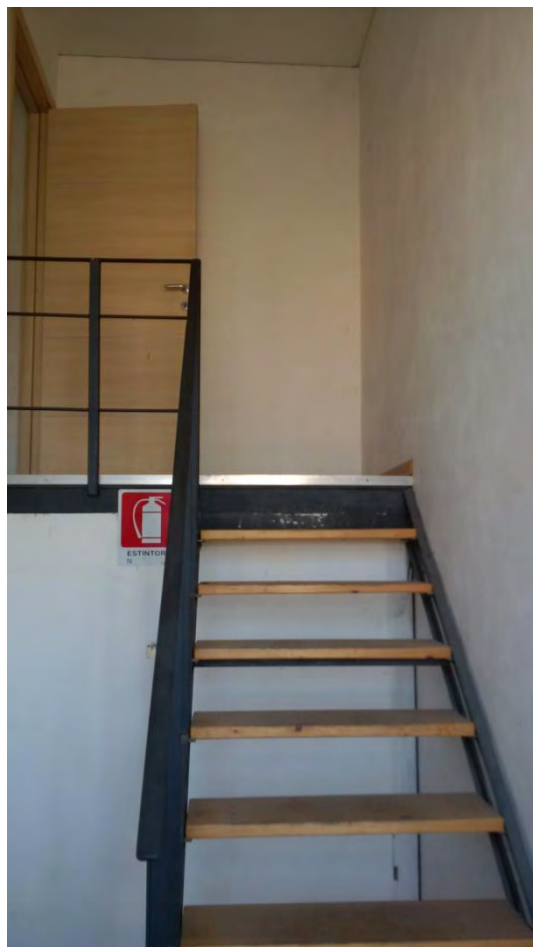


Foto 01 INGRESSO



Foto 02 LABORATORIO scatto 01

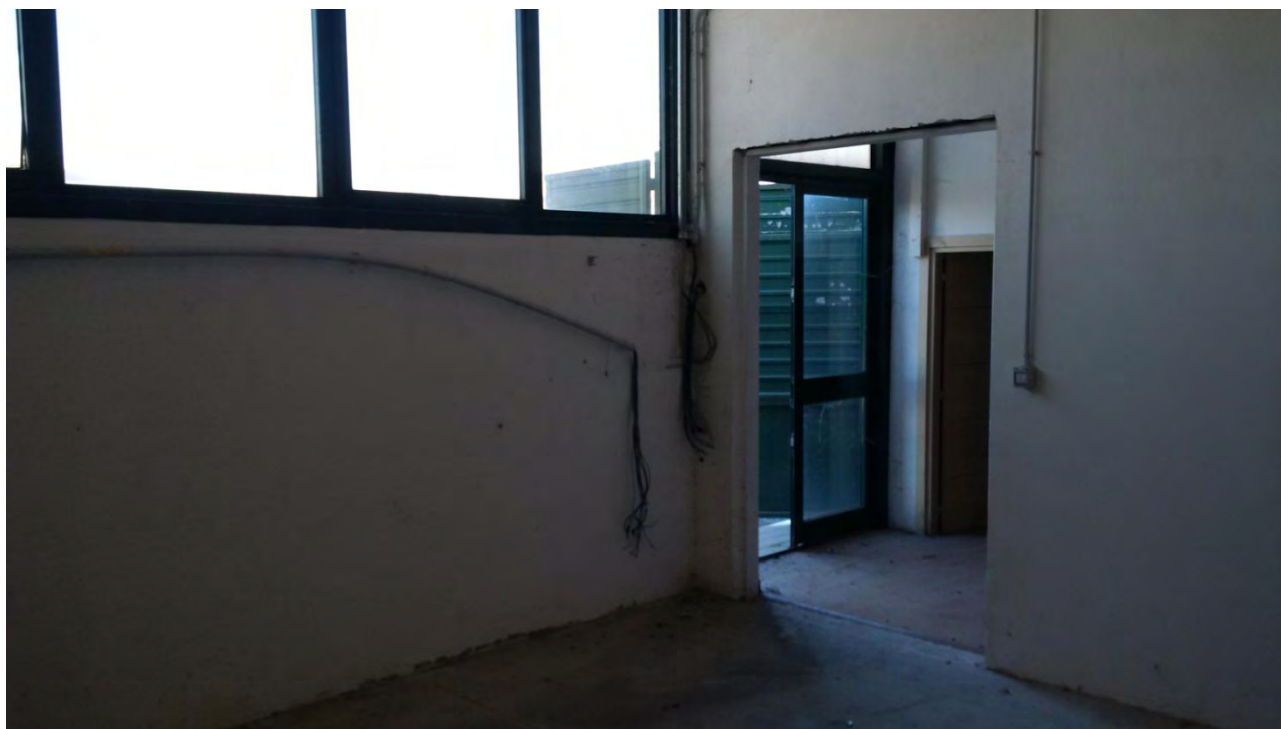


Foto 03 LABORATORIO scatto 02



Foto 04 RIPOSTIGLIO



Foto 05 SOPPALCO



Foto 06 UFFICIO



Foto 07 W.C.

FOTO INTERNE SUB.5



Foto 01 CORRIDOIO scatto 01

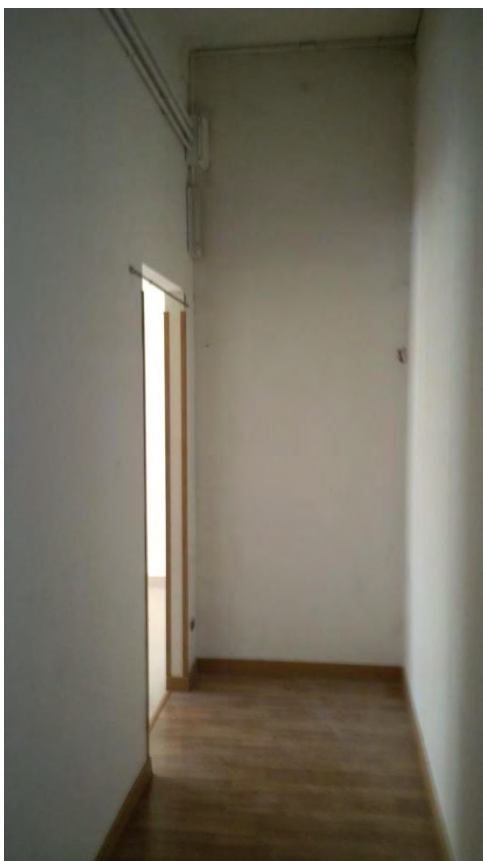


Foto 02 CORRIDOIO scatto 02



Foto 03 INGRESSO e W.C.

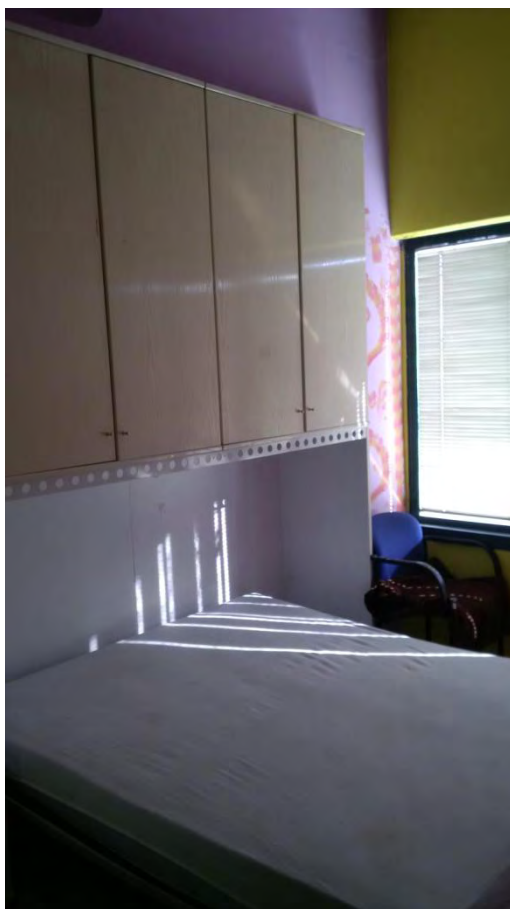


Foto 04 LETTO



Foto 05 SOGGIORNO

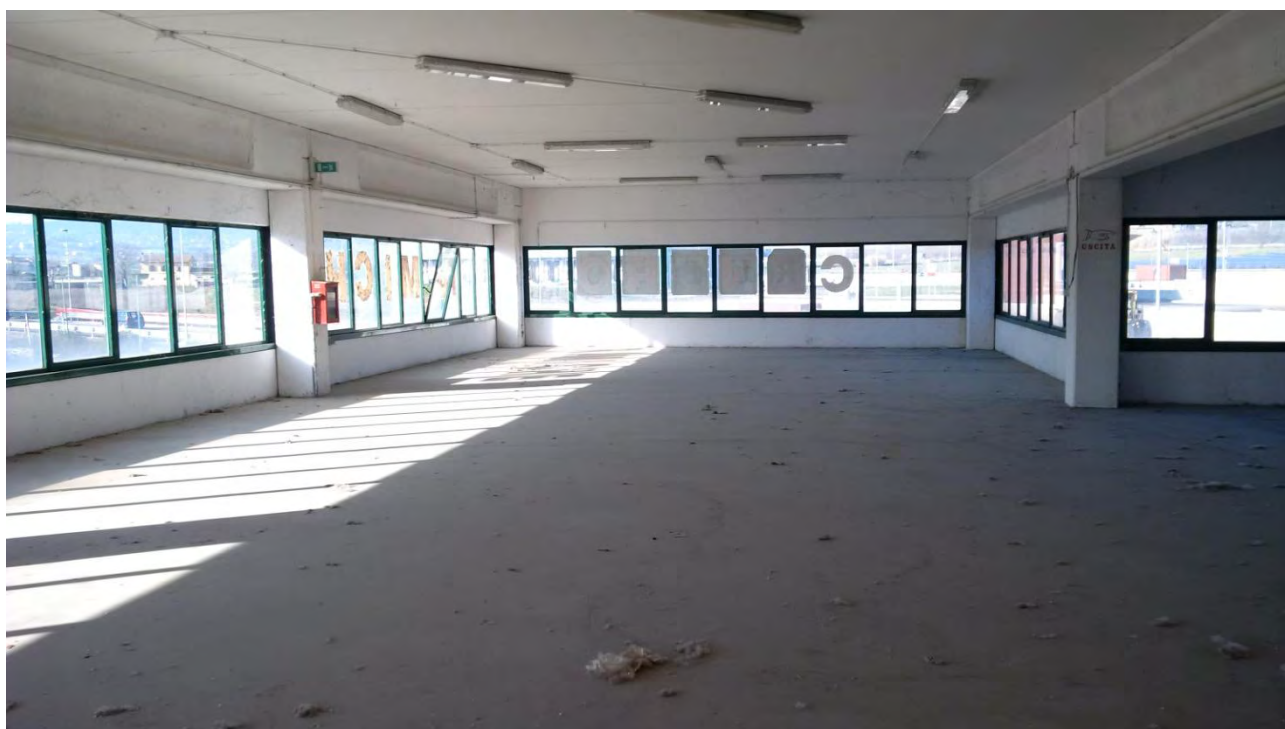


Foto 06 LOC.1 scatto 01



Foto 07 LOC.1 scatto 02



Foto 08 LOC.1 scatto 03



Foto 09 LOC.1 scatto 04



Foto 10 LOC.1 scatto 05



Foto 11 SCALA DI ACCESSO RICAVATA SU PONTEGGIO DA CANTIERE

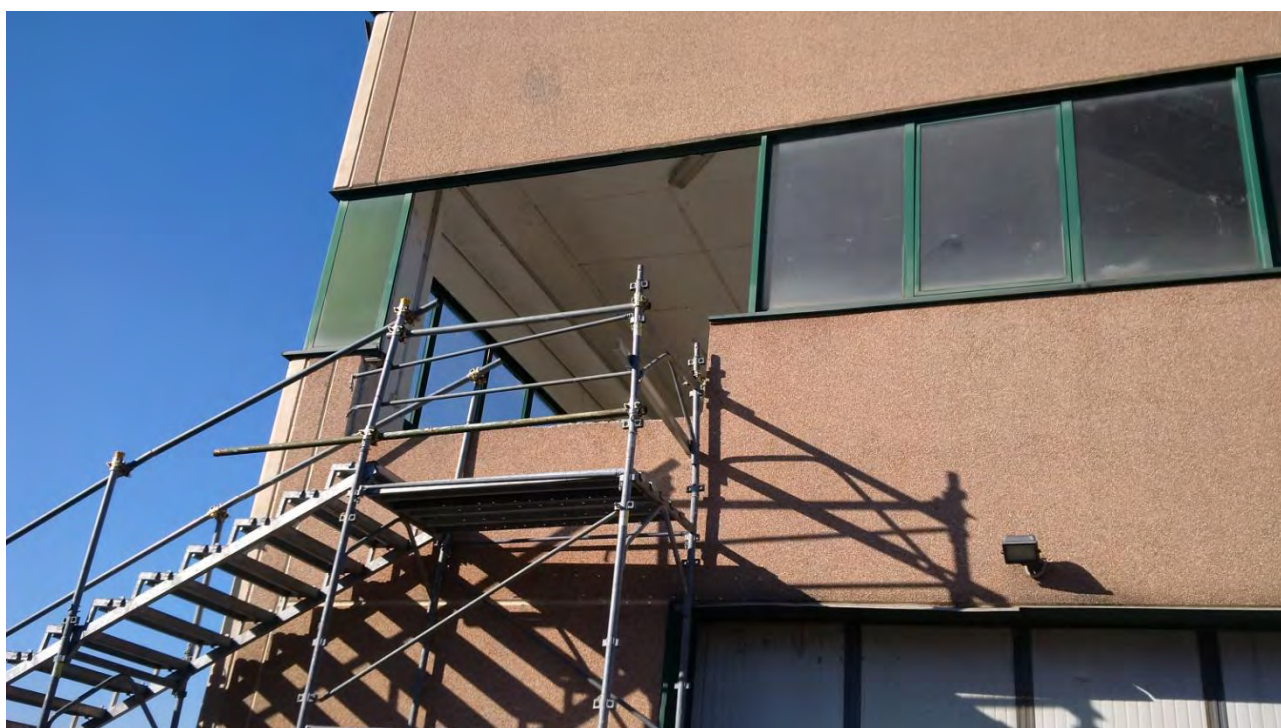


Foto 12 ACCESSO AL LOC.1 DALLA SCALA RICAVATA SU PONTEGGIO DA CANTIERE



Foto 13 SCALA IN ACCIAIO ATTUALE

FOTO INTERNE SUB.6



Foto 01 INGRESSO LOC.1 RECEPTION



Foto 02 INGRESSO LOC.2

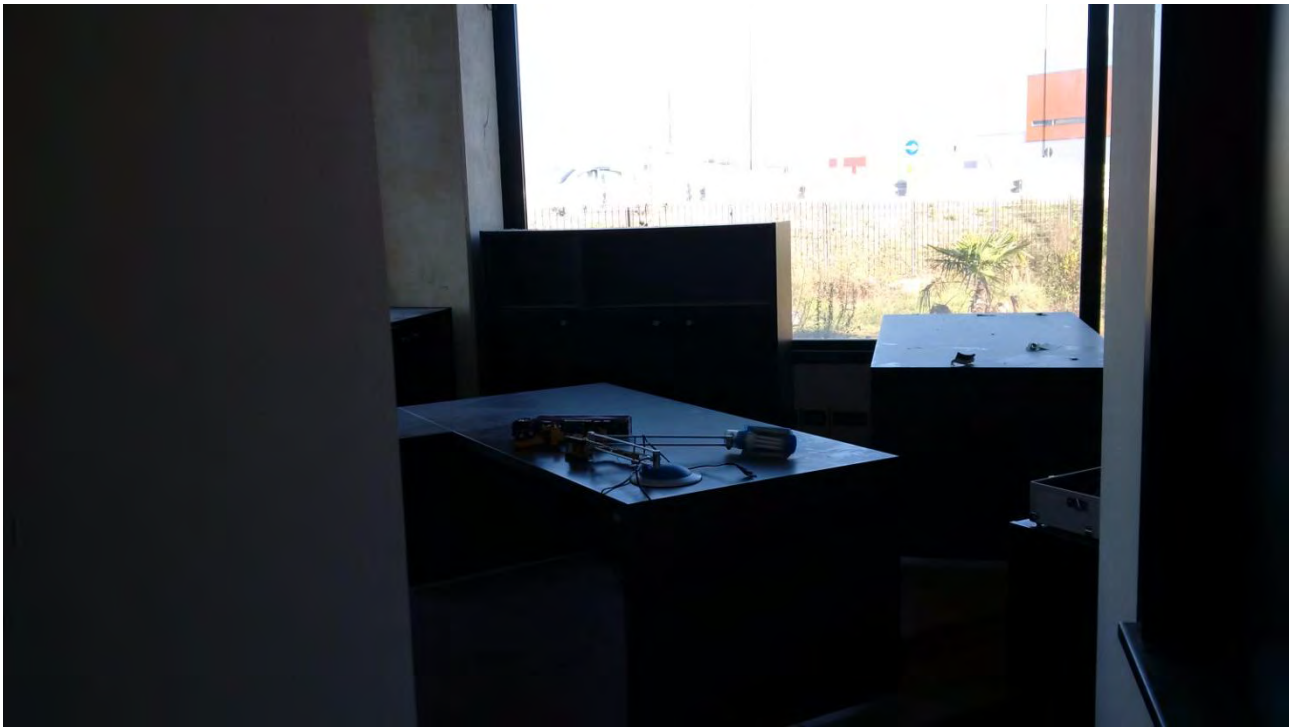


Foto 03 UFFICIO LOC.1



Foto 04 UFFICIO LOC.2



Foto 05 ESPOSIZIONE LOC.1 scatto 01



Foto 06 ESPOSIZIONE LOC.1 scatto 02



Foto 07 ESPOSIZIONE LOC.1 ed INGRESSO LOC.2



Foto 08 ESPOSIZIONE LOC.2



Foto 09 OFFICINA scatto 01



Foto 10 OFFICINA scatto 02



Foto 11 OFFICINA scatto 03



Foto 12 OFFICINA scatto 04



Foto 13 CORRIDOIO scatto 01



Foto 14 CORRIDOIO scatto 02



Foto 15 W.C. LOC.3



Foto 16 ARCHIVIO LOC.3



Foto 17 UFFICIO LOC.3 scatto 01

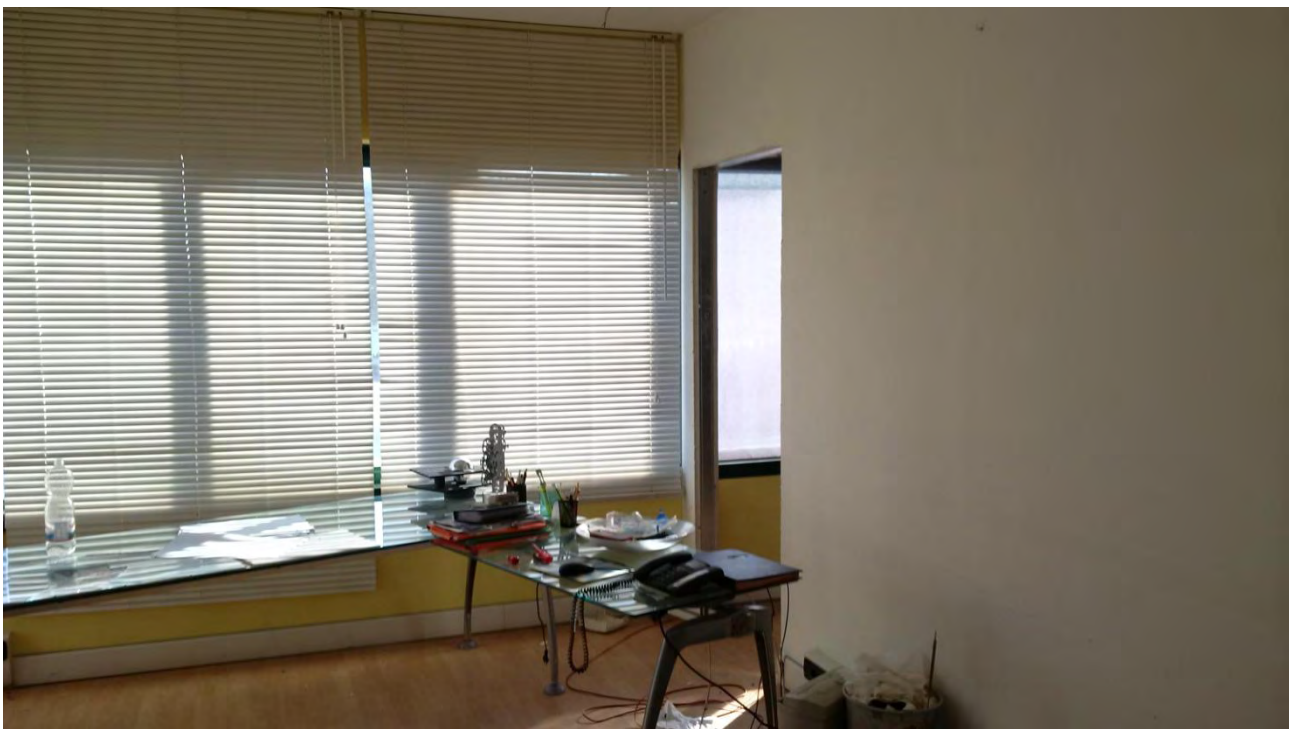


Foto 18 UFFICIO LOC.3 scatto 02



Foto 19 UFFICIO LOC.4

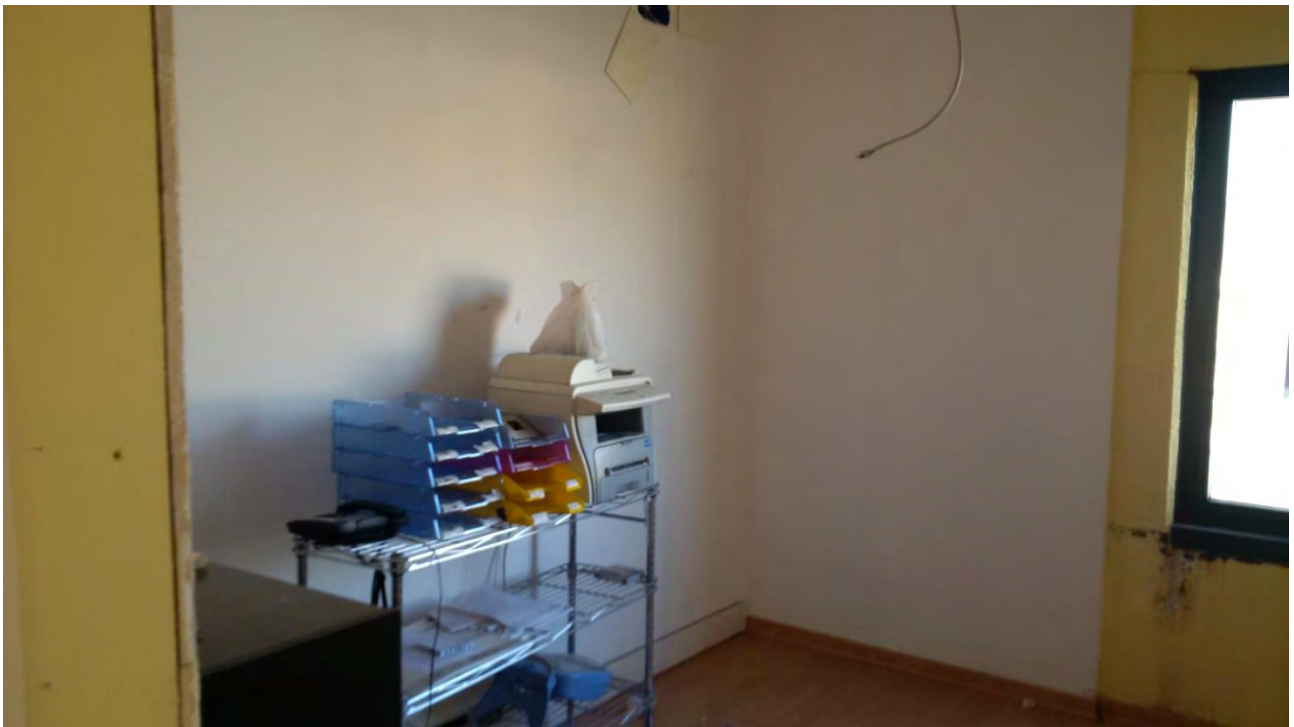


Foto 20 UFFICIO LOC.5



Foto 21 SALA RIUNIONI scatto 01



Foto 22 SALA RIUNIONI scatto 02