

TRIBUNALE DI TERNI  
VISTO depositato il 24/1/08  
Cancelleria il 24/1/08  
M. GRANDELLI  
(Meistro)

**TRIBUNALE DI TERNI**  
01 - C/O SEZIONE UNICA

**Causa civile**

**Divisione di beni non caduti in successione.**

**Attore Principale :- FALLIMENTO [REDACTED]**  
**Curatore Avv. Marco De Pascalis**  
**(Avv. Giovanna Moretti)**

**Convenuto Principale:- [REDACTED]**  
**(Avv. Salvatore Catanese)**

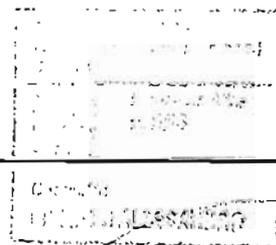
**N. Gen. Rep. 002275/08**

**Giudice Dr. Carmelo BARBIERI**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Alessandro PROIETTI*  
*iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 963*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 891*  
*C.F. PROF. SN746231117R - P.IVA 00730510559*

*con studio in Narni (Terni) Via Tuderte n°421*  
*telefono: 0744-737620*  
*cellulare: 335-273655*  
*fax. 0744-682042*  
*email. geom.alexproietti@lhbbero.it*



*[Handwritten signature]*

**Beni in Terni (Terni) Piazza Dalmazia n°20  
Lotto 001**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) Piazza Dalmazia n°20.

Appartamento ad uso civile abitazione sito in Terni P.zza Dalmazia n°20 piano primo con annessa cantina al piano interrato di pertinenza esclusiva.

A detta abitazione, facente parte di un fabbricato condominiale, si accede tramite un vano scala oppure utilizzando l'ascensore (parti comuni dell'edificio).

Il passaggio comune al piano primo, evidenziato nella planimetria di rilievo, risulta attualmente suddiviso in quattro parti di cui tre rese di fatto pertinenze esclusive (ingressi) delle unità immobiliari esistenti allo stesso livello ed una costituente pianerottolo comune su vano scala.

L'appartamento è composto al primo piano da un primo ingresso (superficie mq.3,40 - non conteggiata nella consistenza in quanto ricadente su parti condominiali anche se usata in modo esclusivo - vano catastalmente distinto al Catasto Fabbricati Comune di Terni con il Foglio 107 Particella 90 Sub 23 come bene comune censibile, non ricompreso fra gli immobili oggetto di domanda giudiziale), un secondo ingresso, un corridoio, un soggiorno costituito da due vani comunicanti tramite un'ampia apertura, cucina, bagno, tre camere da letto, un ripostiglio trasformato in armadio a muro posto in fondo al corridoio e due terrazzi con affaccio sull'antistante Piazza Dalmazia, nonché da una cantina al piano interrato di pertinenza esclusiva.

Sono compresi diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato (vano scale, ascensore, cortile, wc esterno su cortile, ecc.) nonché su locale contatori al piano terra distinto al Catasto Fabbricati Comune di Terni con il Foglio 107 Particella 90 Sub 26, Cat.C/2 di mq.3,00 e su tutti i vani d'ingresso, realizzati su passaggi condominiali, distinti al Catasto Fabbricati Comune di Terni con il Foglio 107 Particelle 90 Sub 23, 90 Sub 22 e 90 Sub 24 come beni comuni censibili.

L'unità immobiliare dispone di un posto auto scoperto ubicato all'interno del cortile condominiale con accesso sia da Via della Vittoria che da Via Damiano Chiesa (accessi dotati entrambi di cancello in ferro). Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare può considerarsi discreto.

Ai fini della normativa nazionale e regionale di attuazione al rendimento energetico nell'edilizia, si dichiara che per le future alienazioni dell'immobile, dovrà essere redatto idoneo Attestato di Certificazione Energetica.

posto al piano 1°-S1

Identificato al catasto fabbricati:

unità immobiliare urbana intestata catastalmente a [redacted] nata a Terni il 02.10.1966, [redacted] nata a Terni il 20.04.1969 e [redacted] nata a Terni il 02.02.1962 (1/3 proprietà ciascuna)

foglio 107 mappale 90 subalterno 10, categoria A/2, classe 2, composto da vani 6,5, posto al piano 1°-S1, - rendita: €.604,25.

Note: L'intestazione risultante nell'attuale visura catastale non è esatta (manca la voltura dell'atto di inefficacia parziale della donazione - Vedasi Allegato "B")

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terni è una città di 112.021 abitanti dell'Umbria, capoluogo della provincia omonima e 41° comune italiano per popolazione.

Città ad elevato tasso di sviluppo industriale sin dal XIX secolo, quando furono costituite le acciaierie, rimane uno dei fulcri dell'economia dell'Umbria.

Terni è anche nota come la "Città degli Innamorati", dato che San Valentino ne fu vescovo e le sue spoglie sono ivi custodite.

Il processo di industrializzazione ed un parallelo sviluppo economico-imprenditoriale hanno portato la città a diventare un importante polo siderurgico, metallurgico e chimico dell'economia italiana.

Terni è capolinea di una linea regionale (la Ferrovia Centrale Umbra), di una linea interregionale (Ferrovia Terni-Sulmona) e del servizio TAF con l'aeroporto Leonardo da Vinci. Inoltre Terni è servita dalla linea ferroviaria Orte - Falconara, sulla direttrice Roma - Ancona. La SS 675 Umbro-Laziale collega Terni all'autostrada del Sole A1 attraverso il casello di Orte; la collega, inoltre, alla città di Viterbo. La SS 675 fa parte dell'itinerario europeo E45, che proseguendo attraverso la SS 3bis Tiberina, la collega con Perugia, Cesena e la A14 Adriatica. Verso il resto dell'Umbria si utilizza la SS 209 Valnerina verso Cascia e Norcia; oppure la vecchia Statale n. 3 Flaminia, verso Spoleto, Foligno e le Marche. Una strada della quale si è iniziata la costruzione è quella per Rieti.

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.
Servizi della zona:	farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (sufficiente), scuola media superiore (buono), supermercato (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono La città di Terni dista circa Km.90,00 dalla città di Roma e circa Km.80,00 da Perugia., le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Fra le attrazioni paesaggistiche la Valnerina, Valle del Fiume Nera con l'imponente Cascata delle Marmore (una delle cascate più alte d'Europa), le attrazioni storiche presenti sono: Anfiteatro Romano e Carsulae - in tutta la Provincia numerosi paesi medievali.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0), autostrada (30), ferrovia (1,5), superstrada (3).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

## 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:

Vedasi Allegato "B"

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

#### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

#### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Vedasi Allegato "B"

#### 4.2.2. Pignoramenti: Nessuna

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

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

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Lo scrivente dichiara che lo stato di fatto dell'unità immobiliare costituente il Lotto 1, è conforme all'ultimo titolo abilitativo edilizio approvato.

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale risulta essere conforme allo stato di fatto dell'unità immobiliare ad eccezione della seguente irregolarità:- il vano d'ingresso posto sul pianerottolo delle scale (colore rosso nella planimetria di rilievo), insiste su uno spazio condominiale (parte del passaggio comune indicato nella planimetria catastale è attualmente ricompreso nell'unità immobiliare costituente il Lotto 1, e destinato a vano d'ingresso esclusivo dell'unità immobiliare stessa). Detto vano d'ingresso è attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 107 Particella 90 Sub 23 come Bene Comune Censibile Categoria A/2 Classe 2 Consistenza vani 1 Rendita €.92,96 (non è ricompreso fra gli immobili oggetto di domanda giudiziale ma rappresenta l'unico accesso all'abitazione costituente il Lotto 1). Per quanto riguarda la ditta intestataria del sopra citato vano ingresso, lo scrivente precisa che a tutt'oggi non risulta la stipula di un atto di cessione di diritti mediante il quale i condomini avrebbero dovuto cedere i diritti pro-quota loro spettanti in favore dei Sigg. Chiavolini come già stabilito con Delibera dell'Assemblea Condominiale in data 17.07.1992.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:-----	

Ad oggi l'Amministratore di Condominio (Amministrazioni Grattacielo con sede in Terni Via Tagliamento n°12) non ha ancora fornito al sottoscritto CTU i dati condominiali richiesti con comunicazione fax del 29.04.2011 e numerosi solleciti telefonici successivi.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.2 Precedenti proprietari:**

Vedasi Allegato "B"

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. Nota n°11021 del 25.05.1950 per lavori di Progetto per una palazzina di 10 appartamenti intestata a Cooperativa tra i Dipendenti dell'INAIL. Licenza Edilizia

P.E. n. Nota n°822 del 10.02.1951 per lavori di Progetto per una palazzina di 10 appartamenti intestata a Cooperativa INAIL. Licenza Edilizia

P.E. n. Nota n°16902 del 11.10.1952 per lavori di Progetto per una palazzina di 10 appartamenti intestata a Cooperativa INAIL. Licenza Edilizia

L'agibilità è stata rilasciata in data 16/02/1954- n. prot. 12368 del 19.02.1954

P.E. n. Pratica n°326 del 28.02.1995 per lavori di realizzazione di vano ingresso su passaggio condominiale (ampliamento superficie residenziale) intestata a [redacted] [redacted]. Condono edilizio tratto dalla legge 724/94 presentata in data 28/02/1995- n. prot. 326 rilasciata in data 21/05/2007- n. prot. 89684 l'agibilità non è ancora stata rilasciata Riguarda la sanatoria del vano ingresso (vano catastalmente censito al Catasto Fabbricati Comune di Terni Foglio 107 Particella 90 Sub 23 come bene comune censibile, non ricompreso fra gli immobili oggetto di divisione giudiziale, ma costituente l'unico accesso all'abitazione trattata nel presente Lotto), ancora oggi di proprietà condominiale per ineseguito atto di cessione di diritti mediante il quale i condomini avrebbero dovuto cedere i diritti pro-quota loro spettanti in favore dei Sigg. Chiavolini come già deliberato con Assemblea Condominiale del 17.07.1992.

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) Piazza Dalmazia n°20.

Appartamento ad uso civile abitazione sito in Terni P.zza Dalmazia n°20 piano primo con annessa cantina al piano interrato di pertinenza esclusiva.

A detta abitazione, facente parte di un fabbricato condominiale, si accede tramite un vano scala oppure utilizzando l'ascensore (parti comuni dell'edificio).

Il passaggio comune al piano primo, evidenziato nella planimetria di rilievo, risulta attualmente suddiviso in quattro parti di cui tre rese di fatto pertinenze esclusive (ingressi) delle unità immobiliari esistenti allo stesso livello ed una costituente pianerottolo comune su vano scala.

L'appartamento è composto al primo piano da un primo ingresso (superficie mq.3,40 - non conteggiata nella consistenza in quanto ricadente su parti condominiali anche se usata in modo esclusivo - vano catastalmente distinto al Catasto Fabbricati Comune di Terni con il Foglio 107 Particella 90 Sub 23 come bene comune censibile, non ricompreso fra gli immobili oggetto di domanda giudiziale), un secondo ingresso, un corridoio, un soggiorno costituito da due vani comunicanti tramite un'ampia apertura, cucina, bagno, tre camere da letto, un ripostiglio trasformato in armadio a muro posto in fondo al corridoio e due terrazzi con affaccio sull'antistante Piazza Dalmazia, nonché da una cantina al piano interrato di pertinenza esclusiva.

Sono compresi diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato (vano scale, ascensore, cortile, wc esterno su cortile, ecc.) nonché su locale contatori al piano terra distinto al Catasto Fabbricati Comune di Terni con il Foglio 107 Particella 90 Sub 26 Cat.C/2 di mq.3,00 e su tutti i vani d'ingresso, realizzati su passaggi condominiali, distinti al Catasto Fabbricati Comune di Terni con il Foglio 107 Particelle 90 Sub 23, 90 Sub 22 e 90 Sub 24 come beni comuni censibili.

L'unità immobiliare dispone di un posto auto scoperto ubicato all'interno del cortile condominiale con accesso sia da Via della Vittoria che da Via Damiano Chiesa (accessi dotati entrambi di cancello in ferro). Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare può considerarsi discreto.

Ai fini della normativa nazionale e regionale di attuazione al rendimento energetico nell'edilizia, si dichiara che per le future alienazioni dell'immobile, dovrà essere redatto idoneo Attestato di Certificazione Energetica.

posto al piano 1°-S1

Identificato al catasto fabbricati:

unità immobiliare urbana intestata catastalmente a [redacted] nata a Terni il 02.10.1966, [redacted] nata a Terni il 20.04.1969 e [redacted] nata a Terni il 02.02.1962 (1/3 proprietà ciascuna)

foglio 107 mappale 90 subalterno 10, categoria A/2, classe 2, composto da vani 6,5, posto al piano 1°-S1, - rendita: €.604,25.

Note: L'intestazione risultante nell'attuale visura catastale non è esatta (manca la voltura dell'atto di inefficacia parziale della donazione - Vedasi Allegato "B")

L'edificio è stato costruito nel 1954.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt.3,05.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C. n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona Bb (9.14)a

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.137 *Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))*

1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.

2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)

3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:

INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).

**Processo di attuazione**

4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite

**Piani Attuativi di iniziativa pubblica.****Intervento edilizio diretto**

5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978.

5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano.

5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi.

5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "I" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento ad uso civile abitazione al piano primo	Sup. reale lorda	120,00	1,00	120,00
n°2 terrazze (su camera e soggiorno) di pertinenza esclusiva	Sup. reale lorda	8,05	0,25	2,01
cantina al piano interrato di pertinenza esclusiva	Sup. reale lorda	5,70	0,35	1,99
Superficie pareti portanti nella misura del 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	145,75		136,01

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio con doppio vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica (in legno soltanto su cucina e bagno), condizioni: sufficienti.

*Infissi interni*

tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna*

materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.

*Plafoni*

materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.

*Rivestimento:*

ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.

*Portone di ingresso:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: blindato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

**Impianti:**  
*Ascensore.* tipologia: oleopneumatico, condizioni: buone, conformità: da collaudare.  
*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.  
*Telefonico.* tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.  
*Termico.* tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

---

---



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Commerciale.

Per mq. commerciale si intende quello definito dal listino ufficiale dei prezzi edito dalla Borsa Immobiliare Umbria (Norme UNI 10750/2005) e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetustà, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

Si osservi che è indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia del territorio - II Semestre 2010

- Abitazioni Civili €/mq. ~~1400,00 - 2000,00~~ Stato normale di conservazione
- Abitazioni Civili €/mq. 2000,00 - 3000,00 Stato ottimo di conservazione

Listino Borsa Immobiliare Umbria - I Trimestre 2011 - Zona Semicentro

- Abitazioni €/mq. 2100,00 - 2400,00 (Nuovo)
- €/mq. 1800,00 - 2000,00 (Ristrutturato)
- €/mq. 1500,00 - 1700,00 (Abitabile)
- €/mq. 1000,00 - 1200,00 (Da ristrutturare)

Sulla base dei dati rilevati, tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile (nelle immediate vicinanze del centro storico), dell'esposizione, della sua consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il sottoscritto reputa di assumere come parametro unitario di stima l'importo di €/mq. 1900,00 riferito alla superficie commerciale, salvo poi apportare tutte le relative detrazioni necessarie per ricondurre il valore allo stato reale dell'immobile.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio Tecnico di Terni,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Fonte OMI (osservatorio mercato immobiliare) - II Semestre 2010
- Listino Borsa Immobiliare Umbria edito dalla Camera di Commercio - I Trimestre 2011

## 8.3. Valutazione corpi

## A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento ad uso civile abitazione al piano primo	120,00	€ 1.900,00	€ 228.000,00
n°2 terrazze (su camera e soggiorno) di pertinenza esclusiva	2,01	€ 1.900,00	€ 3.823,75
cantina al piano interrato di pertinenza esclusiva	1,99	€ 1.900,00	€ 3.790,50
Superficie pareti portanti nella misura del 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti	12,00	€ 1.900,00	€ 22.800,00
	<b>136,01</b>		<b>€ 258.414,25</b>

- Valore corpo:	€ 258.414,25
- Valore accessori:	€ 10.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 268.414,25
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 268.414,25

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento p.1° con annessa cantina p.SI.	0	€ 268.414,25	€ 268.414,25

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione monetaria:

Redazione Attestato di Certificazione Energetica € 1.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità:

Considerato che la quota spettante alla "Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]" è pari a 3/9 di piena proprietà, lo scrivente dichiara che l'unità immobiliare costituente il Lotto 1 non risulta essere comodamente divisibile. Secondo quanto previsto dall'art.720 del Codice civile, se gli immobili oggetto di divisione non risultano essere comodamente divisibili, o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero.

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 267.414,25

Relazione lotto 001 creata in data 22/06/2011  
Codice documento: C141-08-002275-001

Giudice Dr. Carmelo BARBIERI  
Perito Geom. Alessandro PROIETTI

**PAGG. 10.41 OMISSIS**

**Beni in Terni (Terni)  
Lotto 007**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo (bosco) sito in Terni (TR) frazione Marmore - Loc. Colle Rosso.

Identificato in catasto terreni:

- Terreno intestato a [redacted] nata a [redacted] il 01.06.1921 + altri (vedasi visura catastale allegata)  
foglio 190 mappale 23 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale Ha.00.19.30, - reddito agrario: € 0,80, - reddito dominicale: € 2,99.
- Terreno intestato a [redacted] nata a [redacted] il 01.06.1921 + altri (vedasi visura catastale allegata)  
foglio 190 mappale 24 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale Ha.11.56.10, - reddito agrario: € 47,77, - reddito dominicale: € 179,12.
- Terreno intestato a [redacted] nata a [redacted] il 01.06.1921 + altri (vedasi visura catastale allegata)  
foglio 190 mappale 42 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale Ha.00.99.20, - reddito agrario: € 4,10, - reddito dominicale: € 15,37.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

La frazione di Marmore appartiene al comune di Terni, in provincia di Terni, nella regione Umbria e dista circa Km.8,00 dal medesimo comune di Terni cui essa appartiene.

I terreni oggetto della presente, formanti un unico corpo, sono ubicati in Loc. Colle Rosso e precisamente a confine con la strada Provinciale per Rieti fino alla sommità delle pendice (sulla destra proseguendo Via Faggetti lungo la Strada Provinciale per Rieti).

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico scorrevole  
Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Terni e Rieti.  
le attrazioni paesaggistiche presenti sono:  
Fra le attrazioni paesaggistiche la Valnerina, Valle del Fiume Nera con l'imponente Cascata delle Marmore (una delle cascate più alte d'Europa).  
le attrazioni storiche presenti sono:- Anfiteatro Romano e Carsulae - in tutta la Provincia numerosi paesi medievali.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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:

Vedasi Allegati "D" ed "E"

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti: *Nessuna*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: \_\_\_\_\_

4.3.2. Conformità catastale: \_\_\_\_\_

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

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

Ulteriori avvertenze:

I terreni costituenti il Lotto 7, ricadono su area vincolata ai sensi del D.Lgs n°42/2004 (Vincolo Ambientale) e ai sensi della L. n°3267/1923 (Vincolo Idrogeologico).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.2 Precedenti proprietari:**

Vedasi Allegati "D" ed "E"

**7. PRATICHE EDILIZIE:-----**

Descrizione **terreno agricolo (bosco)** di cui al punto **A**.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo (bosco) sito in Terni (TR) frazione Marmore - Loc. Colle Rosso.

Identificato in catasto terreni:

- terreno intestato a [redacted] nata a [redacted] il 01.06.1921 + altri (vedasi visura catastale allegata)  
 foglio 190 mappale 23 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale Ha.00.19.30, -  
 reddito agrario: €.0,80, - reddito domenicale: €.2,99.
- terreno intestato a [redacted] nata a [redacted] il 01.06.1921 + altri (vedasi visura catastale allegata)  
 foglio 190 mappale 24 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale Ha.11.56.10, -  
 reddito agrario: €.47,77, - reddito domenicale: €.179,12.
- terreno intestato a [redacted] nata a [redacted] il 01.06.1921 + altri (vedasi visura catastale allegata)  
 foglio 190 mappale 42 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale Ha.00.99.20, -  
 reddito agrario: €.4,10, - reddito domenicale: €.15,37.

Il terreno ha forma irregolare. L'orografia del terreno presenta un forte dislivello.

Le colture in atto sono: di selvicoltura [leccio, carpino nero, corbezzolo, ecc. (bosco misto)].

Giudice Dr. Carmelo BARBIERI  
 Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C. n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona E5 Aree Boschive (Agricola)

Norme tecniche ed indici:

**OP-Art.107 Zone E boscate (E5)**

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla LR n. 28/2001 e relativo Regolamento Regionale n. 7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art. 5 della LR n. 28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del DLgs n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del PTCP e dell'art.15 della LR n.27/2000.

2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.

3. In tali aree, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesaggistico, non possono essere realizzate nuove costruzioni né aperte nuove cave che non prevedano quale intervento di riambientazione la ricostituzione del bosco nel rispetto della LR n. 2/2000. Sono altresì consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art.8 della LR n.53/1974 ai fini abitativi o agrituristici con esclusione degli ampliamenti e la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione valorizzazione e sviluppo alla tutela ed alla prevenzione antincendio; alla realizzazione dei parchi naturali comunali e territoriali.

4. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art.8 della LR n.53/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.

5. Le fasce di transizione delle aree boscate in area extraurbana nel territorio comunale di Terni sono fasce di rispetto esterne di ml 15 misurate a partire dal perimetro dell'area boscata. All'interno di tali fasce non è consentita la nuova edificazione; l'attività edilizia è limitata agli interventi di cui all'art.3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Tali fasce sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreni boschivi di complessivi Ha.12.74.60	Sup. catastale	127.460,00	1,00	127.460,00
	Sup. catastale	127.460,00		127.460,00

Accessori:-----

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Considerate le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche del terreno, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale. Per mq. catastale si intende quello risultante dal certificato catastale.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato; nel caso della fonte Agenzia del Territorio, essa fornisce il VAM (valore agricolo medio) ai fini di esproprio per pubblica utilità di terreni agricoli.

In questo valore medio sono compresi i vari gradi di natura del terreno, giacitura, comodità, possibilità di irrigazione eccetera.

Partendo comunque dal dato medio fornito per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione delle particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di stima, simili per qualità alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

L'apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del prezzo unitario attribuito.

Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

La borsa Immobiliare Umbra fornisce un dato generico per i terreni agricoli in genere senza distinzione, chiaramente la forbice dei valori forniti è molto ampia, il dato serve comunque per un confronto dei valori.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per i terreni oggetto della presente:

Fonte commissione provinciale esproprio anno 2010 Agenzia del territorio.  
- Bosco Misto €/ha. 3.650,00 Regione agraria n. 5 Colline di Terni

Fonte Borsa Immobiliare Umbria IV Trimestre 2010  
- Terreni agricoli €/ha. 2.500,00 - 30.000,00 (Terni)

Sulla base dei dati rilevati, tenendo conto delle caratteristiche del sito in cui è inserito l'immobile e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso, il sottoscritto reputa di assumere come parametro unitario di stima l'importo di €/mq. 0,25. corrispondente a €/ha 2.500,00 per il terreno oggetto della presente.

Il parametro è assunto tenendo conto dei seguenti fattori:

- La giacitura del terreno è in forte pendenza;
- Esposizione a Nord;
- l'epoca dell'ultimo taglio risale a circa 13 anni fa (1998), pertanto il bosco non è ancora pronto per il prossimo taglio.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni e Spoleto, ufficio tecnico di Terni; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Fonte commissione provinciale esproprio anno 2010 Agenzia del territorio.
- Listino Borsa Immobiliare Umbria edito dalla Camera di Commercio - IV Trimestre 2010.

## 8.3. Valutazione corpi

## A. Terreno agricolo (bosco)

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
terreni boschivi di complessivi Ha.12,74 60	127.460,00	€ 0,25	€ 31.865,00
- Valore corpo:			€ 31.865,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 31.865,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 31.865,00

## Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo (bosco)	0	€ 31.865,00	€ 31.865,00

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità:

I terreni boschivi costituenti il Lotto 7 risultano **divisibili**.

A parere dello scrivente, è comunque antieconomico ipotizzare il frazionamento di detti terreni, in quanto il costo per la relativa prestazione professionale sarebbe troppo elevato rispetto al valore degli immobili (rilievo topografico difficoltoso per la natura, l'orografia e l'ubicazione del terreno). Secondo quanto previsto dall'art.720 del Codice civile, se gli immobili oggetto di divisione non risultano essere comodamente divisibili, o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero.

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 31.865,00

Relazione lotto 007 creata in data 22/06/2011  
Codice documento: C141-08-002275-007

**Beni in Terni (Terni) Via Domenico Faggetti n°32  
Lotto 008**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (TR) frazione Marmore Via Domenico Faggetti n°32.

Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Terni, Frazione Marmore, Via Domenico Faggetti n°32 piano primo con annessa cantina sita al piano sotterraneo distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 164 Particella 579 Sub 6 con diritti pro-quota sulle parti comuni distinte al Catasto Fabbricati Comune di Terni Foglio 164 Particella 579 Sub 7 (Bene Comune Non Censibile).

L'appartamento ad uso abitazione è composto al piano primo da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, una cameretta, una camera matrimoniale, un bagno, un ripostiglio e tre balconi, nonché da un'ampia cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare è priva delle utenze (acqua, luce e gas).

Per quanto riguarda le parti comuni, il sopra indicato Bene Comune Non Censibile è composto dall'area circostante il fabbricato interamente cintata, dal portico a piano terra, dalle scale e dalla centrale termica posta al piano interrato (vedasi Sub 7 nell'allegato elaborato planimetrico).

Porzione dell'area comune e precisamente quella compresa fra la strada (Via Faggetti) ed il fabbricato, risulta sistemata a giardino con vialetti pavimentati con pietra locale, essenze forestali di pregio e fontanella da giardino; la pavimentazione con pietra locale si estende anche nel lato nord-est a confine con le tre aree urbane di proprietà esclusiva dei tre proprietari dei restanti tre appartamenti.

I paramenti esterni (tinteggiatura al quarzo, cemento dei balconi, ecc) si presentano in pessimo stato di conservazione.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è mediocre (il fabbricato nel suo complesso necessita di un intervento di manutenzione straordinaria e l'appartamento di una ristrutturazione totale).

Ai fini della normativa nazionale e regionale di attuazione al rendimento energetico nell'edilizia, si dichiara che per le future alienazioni dell'immobile, dovrà essere redatto idoneo Attestato di Certificazione Energetica.

posto al piano S1-1°

Identificato al catasto fabbricati:

unità immobiliare urbana intestata a [redacted] nata a [redacted] il 01.06.1921 + altri (vedasi visura catastale allegata)

foglio 164 mappale 579 subalterno 6, categoria A/2, classe 4, composto da vani 6, posto al piano S1-1°, - rendita: 278,89.

Compresi diritti pro-quota sulle parti comuni distinte al Catasto Fabbricati Comune di Terni Foglio 164 Particella 579 Sub 7 (Bene Comune Non Censibile).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

La frazione di Marmore, famosa per la cascata omonima che si trova alle pendici del monte Rotondo, appartiene al comune di Terni, in provincia di Terni, nella regione Umbria e dista circa Km.8,00 dal medesimo comune di Terni cui essa appartiene.

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: scuola materna (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Giudice Dr. Carmelo BARBIERI  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Terni, Piediluco, Rieti., le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Fra le attrazioni paesaggistiche la Valnerina, Valle del Fiume Nera con l'imponente Cascata delle Marmore (una delle cascate più alte d'Europa)., le attrazioni storiche presenti sono: Anfiteatro Romano e Carsulae - in tutta la Provincia numerosi paesi medievali..

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,2), ferrovia (0.4).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.  
L'appartamento risulta inutilizzato da circa 32 anni.

**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:*  
Vedasi Allegato "C"

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

la creazione di un bagno nel terrazzo posto a nord-est, la mancata realizzazione di una finestra sulla parete nord della camera matrimoniale, l'esecuzione di una porta finestra avente larghezza inferiore a quella assentita sulla parete sud-ovest del soggiorno, una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione del piano interrato.

Tali abusi sono regolarizzabili mediante:

- Per quanto attiene il bagno, questo dovrà essere oggetto di demolizione, in quanto in base all'art.17 capo IV, della Legge Regionale n.21/2004 è necessario verificare la doppia conformità dell'abuso alla data di realizzazione ed alla data di domanda per il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria. Nel caso specifico, mancando questo presupposto, l'opera deve essere necessariamente eliminata. Inoltre, trattandosi della demolizione dell'unico servizio igienico esistente nell'abitazione, si dovrà realizzare un nuovo bagno all'interno dell'abitazione stessa ma nella porzione assentita, mediante Comunicazione Inizio Lavori (Testo Unico dell'edilizia DPR 380/01 Art.6 - Attività edilizia libera - Sostituito dall'Art.5 della legge n.73 del 2010).

- Per quanto riguarda le due aperture (mancata esecuzione di una finestra e realizzazione di una porta finestra avente larghezza ridotta), le modifiche non costituiscono difformità rispetto al titolo abilitativo edilizio approvato (art.32 comma 3 bis L.R.n°1/2004) in quanto trattasi di mancato completamento dell'intervento previsto e pertanto dovranno essere oggetto di comunicazione tramite dichiarazione di cui all'art.30 comma 1 lettera b della L.R. n°1/2004.

- Per quanto concerne le opere interne, non è necessario richiedere alcun nulla osta dell'amministrazione comunale ma esclusivamente effettuare una semplice comunicazione al Comune in cui vengono descritti i lavori, vidimata da un tecnico abilitato.

- Per quanto attiene al piano interrato, dovrà essere sanato mediante richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art.17 comma 1, della Legge Regionale n.21/2004. Da tener conto che il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria è condizionato all'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'Art.167 del D.Lgs 42/2004 come sostituito dall'Art.27 del D.Lgs. n°157/2006 (parere Soprintendenza).

Regolarizzabili mediante:- Permesso di Costruire in Sanatoria con richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica (per il piano interrato) e Comunicazione Inizio Lavori (per la realizzazione di un nuovo bagno).

Demolizione opere abusive: € 2.500,00

Costi per realizzazione bagno: € 7.000,00

Spese tecniche ed oneri per richiesta permesso di costruire in sanatoria (quota parte riferita alla cantina p.S1 di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare oggetto della presente e relative parti comuni interrate): € 6.000,00

Spese tecniche (comunicazione inizio lavori e richiesta agibilità): € 2.300,00

Oneri totali: € 17.800,00

##### 4.3.2. Conformità catastale:

Non risultano irregolarità. La planimetria catastale risulta essere conforme allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

Sarà necessario regolarizzare dal punto di vista catastale l'opera che si originerà con le modifiche sopra elencate.

regolarizzabili mediante Variazione catastale mediante procedura DOCFA

Variazione catastale mediante procedura DOCFA: € 800,00

Oneri totali: € 800,00

Giudice Dr. Carmelo BARBIERI  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	
L'unità immobiliare costituente il Lotto 8, insiste su area vincolata ai sensi del D.Lgs n°42/2004 (Vincolo Ambientale).	

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.2 Precedenti proprietari:**

Vedasi Allegato "C"

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. Nota n°3366 del 13.02.1952 per lavori di ampliamento di una casa in Loc. Marmore intestata a [REDACTED] Licenza Edilizia. L'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. Nota n°24318 del 11.11.1954 per lavori di Ampliamento di una casa in Loc. Marmore intestata a [REDACTED] Licenza Edilizia. L'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. Nota n°17843 del 13.10.1964 per lavori di Fabbricato di civile abitazione sito in Via Faggetti - Marmore - Terni. intestata a [REDACTED] Licenza Edilizia  
L'agibilità non è ancora stata rilasciata

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) frazione Marmore Via Domenico Faggetti n°32.

Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Terni, Frazione Marmore, Via Domenico Faggetti n°32 piano primo con annessa cantina sita al piano sotterraneo distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 164 Particella 579 Sub 6 con diritti pro-quota sulle parti comuni distinte al Catasto Fabbricati Comune di Terni Foglio 164 Particella 579 Sub 7 (Bene Comune Non Censibile).

L'appartamento ad uso abitazione è composto al piano primo da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, una cameretta, una camera matrimoniale, un bagno, un ripostiglio e tre balconi, nonché da un'ampia cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare è priva delle utenze (acqua, luce e gas).

Per quanto riguarda le parti comuni, il sopra indicato Bene Comune Non Censibile è composto dall'area circostante il fabbricato interamente cintata, dal portico a piano terra, dalle scale e dalla centrale termica posta al piano interrato (vedasi Sub 7 nell'allegato elaborato planimetrico).

Porzione dell'area comune e precisamente quella compresa fra la strada (Via Faggetti) ed il fabbricato, risulta sistemata a giardino con vialetti pavimentati con pietra locale, essenze forestali di pregio e fontanella da giardino; la pavimentazione con pietra locale si estende anche nel lato nord-est a confine con le tre aree urbane di proprietà esclusiva dei tre proprietari dei restanti tre appartamenti.

I paramenti esterni (tinteggiatura al quarzo, cemento dei balconi, ecc) si presentano in pessimo stato di conservazione.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è mediocre (il fabbricato nel suo complesso necessita di un intervento di manutenzione straordinaria e l'appartamento di una ristrutturazione totale).

Ai fini della normativa nazionale e regionale di attuazione al rendimento energetico nell'edilizia, si dichiara che per le future alienazioni dell'immobile, dovrà essere redatto idoneo Attestato di Certificazione Energetica.

posto al piano SI-1°

Identificato al catasto fabbricati:

unità immobiliare urbana intestata a ██████████ nata a ██████████ il 01.06.1921 + altri (vedasi visura catastale allegata)

foglio 164 mappale 579 subalterno 6, categoria A/2, classe 4, composto da vani 6, posto al piano S1-1°, - rendita: 278,89.

Compresi diritti pro-quota sulle parti comuni distinte al Catasto Fabbricati Comune di Terni Foglio 164 Particella 579 Sub 7 (Bene Comune Non Censibile).

L'edificio è stato costruito nel 1964.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt.2,90 l'abitazione al p.1° e mt.3,05 la cantina al p.S1.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C. n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona Bc5

Norme tecniche ed indici:-OP-Art.59 *Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc)*

1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc:

IF 0.2 mc/mq: Bc1

IF 0.4 mc/mq: Bc2

IF 0.9 mc/mq: Bc3

IF 1.0 mc/mq: Bc4

IF 1.2 mc/mq: Bc5

IF 1.8 mc/mq: Bc6

IF 3.0 mc/mq: Bc7

2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.

4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).

5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20.

6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti inedificati.

6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art.55.

6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500.

6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale.

6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda.

6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni:

il nuovo fabbricato deve essere posizionato, compatibilmente con le distanze di legge, il più lontano possibile dal confine con il lotto individuato come zona Aa (Casa Lina);

altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50;

L'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento ad uso civile abitazione al piano primo	Sup. reale lorda	96,00	1,00	96,00
balconi	Sup. reale lorda	18,00	0,25	4,50
cantina al piano interrato di pertinenza esclusiva	Sup. reale lorda	41,00	0,35	14,35
Superficie pareti portanti nella misura del 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti	Sup. reale lorda	9,60	1,00	9,60
	Sup. reale lorda	164,60		124,45

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.  
*Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Cancello:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.  
*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.  
*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse.  
*Plafoni:* Riferito limitatamente a: riferito alla cantina al piano sottostrada 1.. materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.  
*Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.  
*Rivestimento* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.  
*Portone di ingresso* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

**Impianti:**

*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.  
*Termico* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

**Accessori:-----**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Commerciale.

Per mq. commerciale si intende quello definito dal listino ufficiale dei prezzi edito dalla Borsa Immobiliare Umbria (Norme UNI 10750/2005) e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetustà, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

Si osservi che è indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia del territorio - II Semestre 2010  
- Abitazioni Civili €/mq. 710,00 - 1050,00 Stato normale di conservazione

Listino Borsa Immobiliare Umbria - I Trimestre 2011 - Zona agricola  
- Abitazioni €/mq. 1100,00 - 1250,00 (Nuovo)  
€/mq. 900,00 - 1050,00 (Ristrutturato)  
€/mq. 600,00 - 800,00 (Abitabile)  
€/mq. 400,00 - 550,00 (Da ristrutturare)

Sulla base dei dati rilevati, tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile, dell'esposizione, della sua consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il sottoscritto reputa di assumere come parametro unitario di stima l'importo di €/mq. 720,00 riferito alla superficie commerciale, salvo poi apportare tutte le relative detrazioni necessarie per ricondurre il valore allo stato reale dell'immobile.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni e Spoleto, ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Fonte commissione provinciale esproprio anno 2010 Agenzia del territorio.
- Listino Borsa Immobiliare Umbria edito dalla Camera di Commercio - I Trimestre 2011

## 8.3. Valutazione corpi

## A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento ad uso civile abitazione al piano primo	96,00	€ 720,00	€ 69.120,00
balconi	4,50	€ 720,00	€ 3.240,00
cantina al piano interrato di pertinenza esclusiva	14,35	€ 720,00	€ 10.332,00
Superficie pareti portanti nella misura del 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti	9,60	€ 720,00	€ 6.912,00
	<b>124,45</b>		<b>€ 89.604,00</b>

- Valore corpo:	€ 89.604,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 89.604,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 89.604,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	0	€ 89.604,00	€ 89.604,00

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione monetaria:

Redazione Attestato di Certificazione Energetica € 1.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 18.600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità:

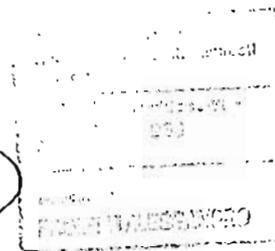
Considerato che la quota spettante alla "Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]" è pari a 6/18 di piena proprietà, lo scrivente dichiara che l'unità immobiliare costituente il Lotto 8 non risulta essere comodamente divisibile. Secondo quanto previsto dall'art.720 del Codice civile, se gli immobili oggetto di divisione non risultano essere comodamente divisibili, o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero.

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 70.004,00

Relazione lotto 008 creata in data 22/06/2011  
Codice documento: C141-08-002275-008il perito  
Geom. Alessandro PROIETTI


Giudice Dr. Carmelo BARBIERI  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

## **ALLEGATI - Lotto 1 -**

- **Visura Catastale;**
- **Planimetria catastale;**
- **Planimetria di rilievo;**
- **Estratto di mappa;**
- **Documentazione Fotografica.**

*Handwritten signature or mark*

*Handwritten signature or mark*

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/02/2011

Dati della richiesta	Comune di TERNI ( Codice: L117)
Catasto Fabbricati	Provincia di TERNI
Unità immobiliare	Foglio: 107 Particella: 90 Sub.: 10

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		107	90	10	1		A72	2	6,5 vani	Euro 604,25 L. 1.170.000	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/05/1991 n. 2659 .1/1992 in atti dal 03/10/1992 DENUNCIA DI SUCCESSIONE
Indirizzo PIAZZA DALMAZIA n. 20 piano: I-SI											
Riserve 1 Anni di passaggio intermedi non esistenti											

### INTESTATI

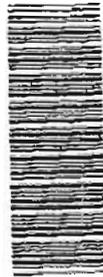
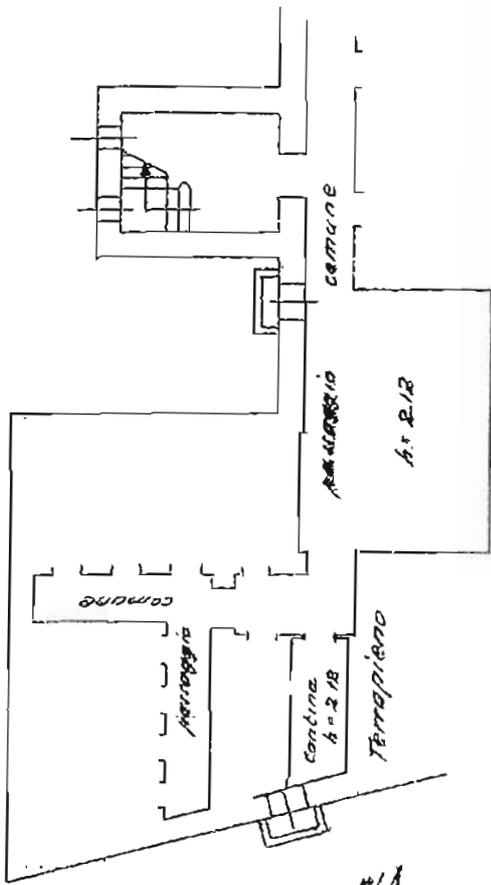
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nata a [redacted] il 02/10/1966	[redacted]	(1) Proprietà per 1/3
2	[redacted] nata a [redacted] il 20/04/1969	[redacted]	(1) Proprietà per 1/3
3	[redacted] nata a [redacted] il 02/02/1962	[redacted]	(1) Proprietà per 1/3
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/04/1993 Volura n. 2387 .1/1993 in atti dal 08/10/2001 (protocollo n. 993390) Repertorio n. : 69062 Rogante: CLERICO` L . Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI n: 1167 del 13/05/1993 DONAZIONE			

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di TERNI      Richiedente: PROIETTI



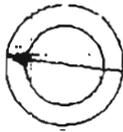



Via G. Oberdan



00925511

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

24 NOV. 1954

PROT. N°

23/11/54

Compilata dal Geom. *Frausto Lausi.*  
(Triolo, nome a cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Terni

11.11.54  
Firma





# Documentazione Fotografica - LOTTO 1 -

## Foto 1 - (Esterno)

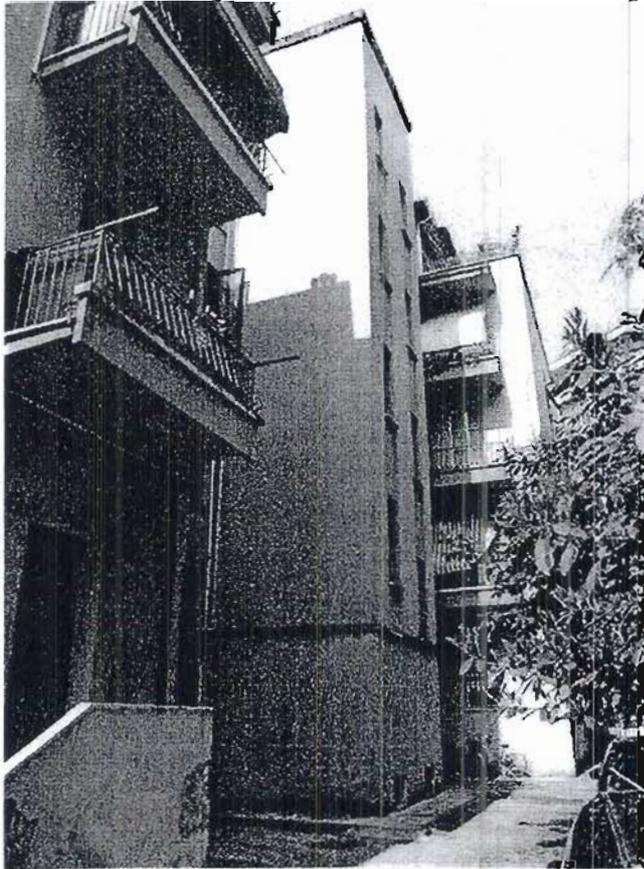


## Foto 2 - (Esterno)



*Handwritten signature or initials*

**Foto 3- (Esterno - Cortile)**

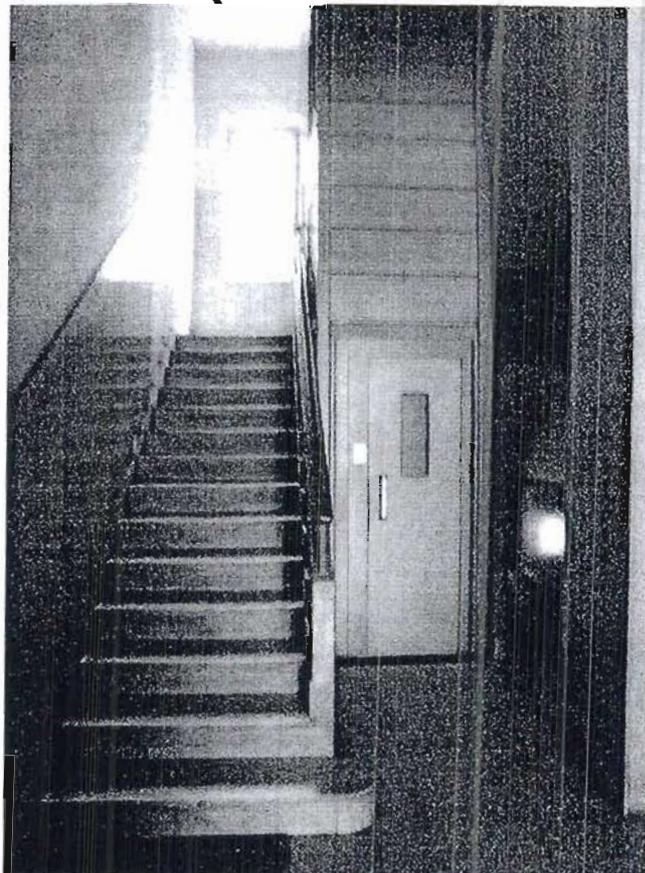


**Foto 4- (Portone d'ingresso al condominio)**

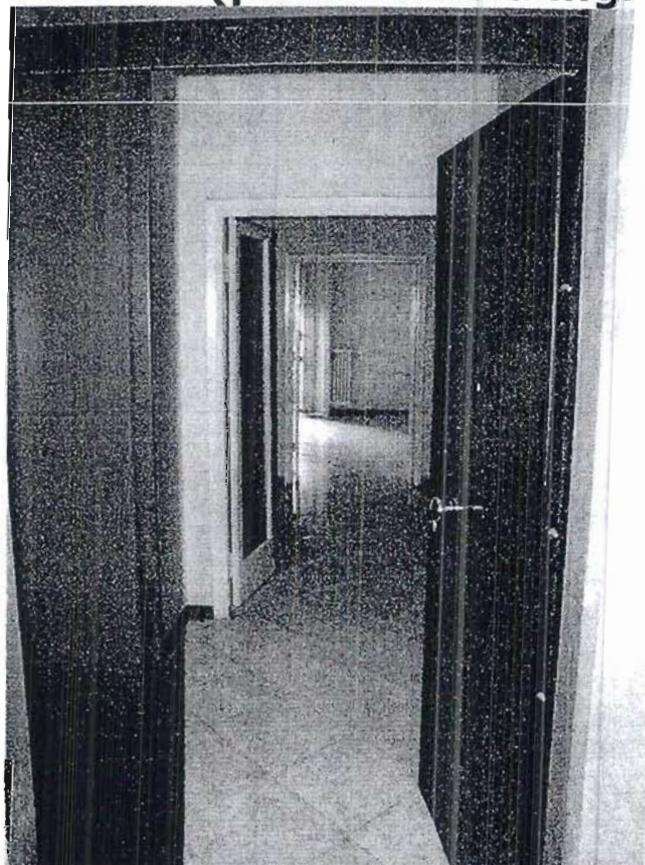


*Luca R.*

**Foto 5- (vano scale e ascensore condominiali p.T.)**

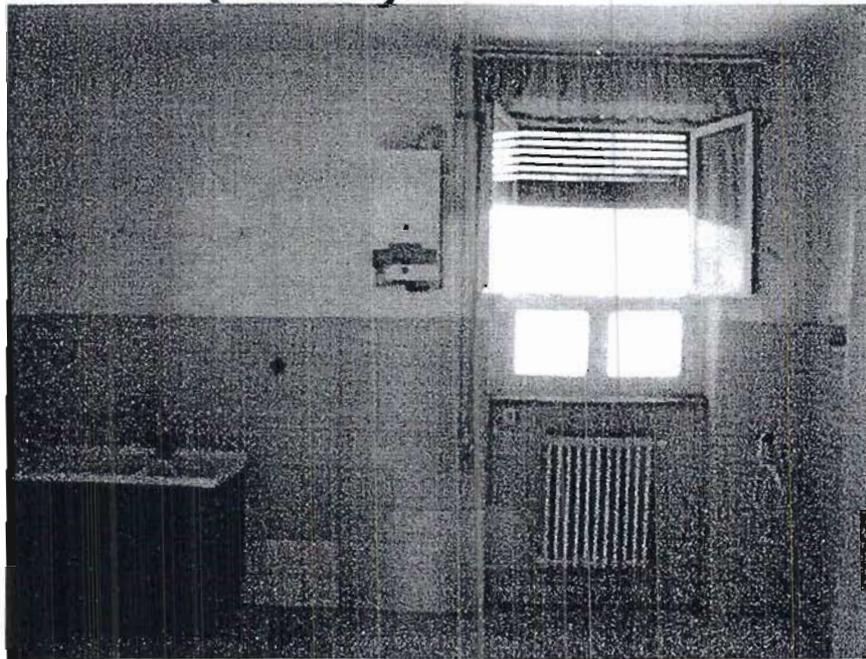


**Foto 6- (portoncino d'ingresso abitazione)**



*Handwritten signature or mark.*

**Foto 7- (cucina)**

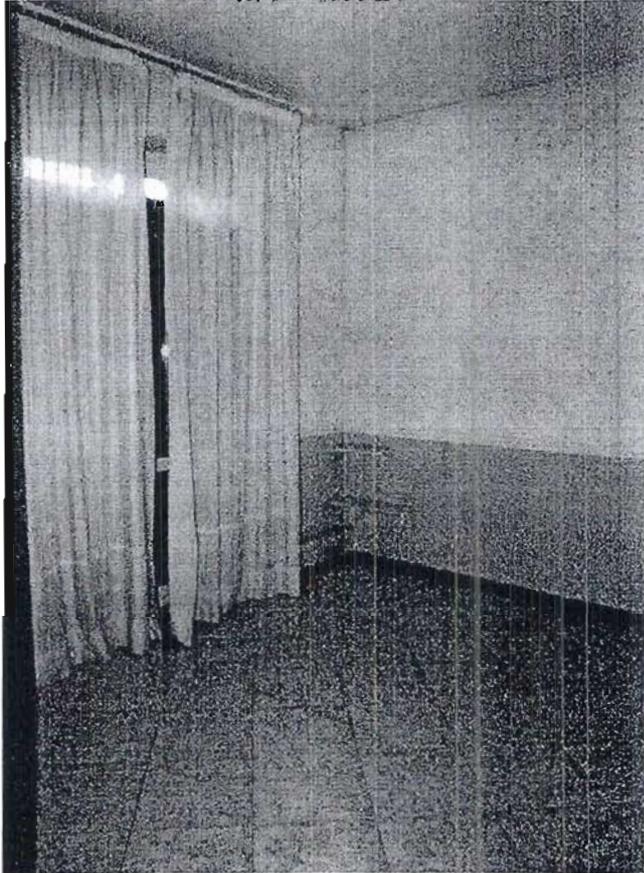


**Foto 8- (soggiorno con terrazza su P.zza Dalmazia)**



*[Handwritten signature]*

**Foto 9- (camera con terrazza su P.zza Dalmazia)**

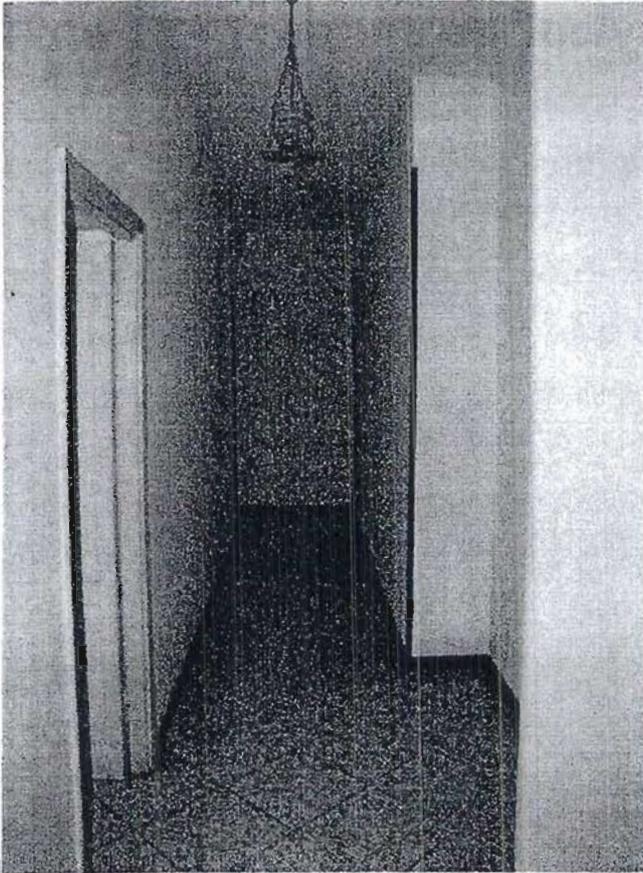


**Foto 10- (camera)**

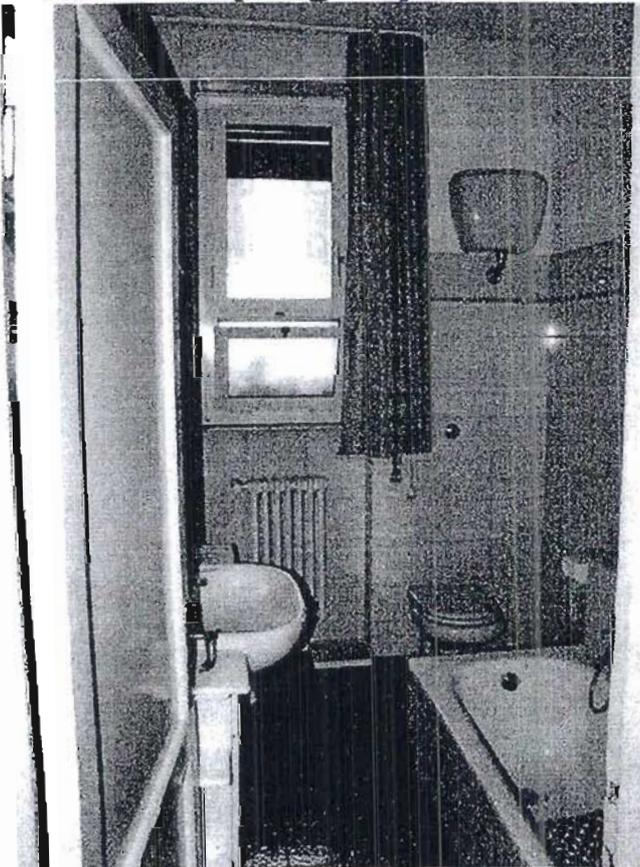


6.1.14

**Foto 11- (corridoio)**

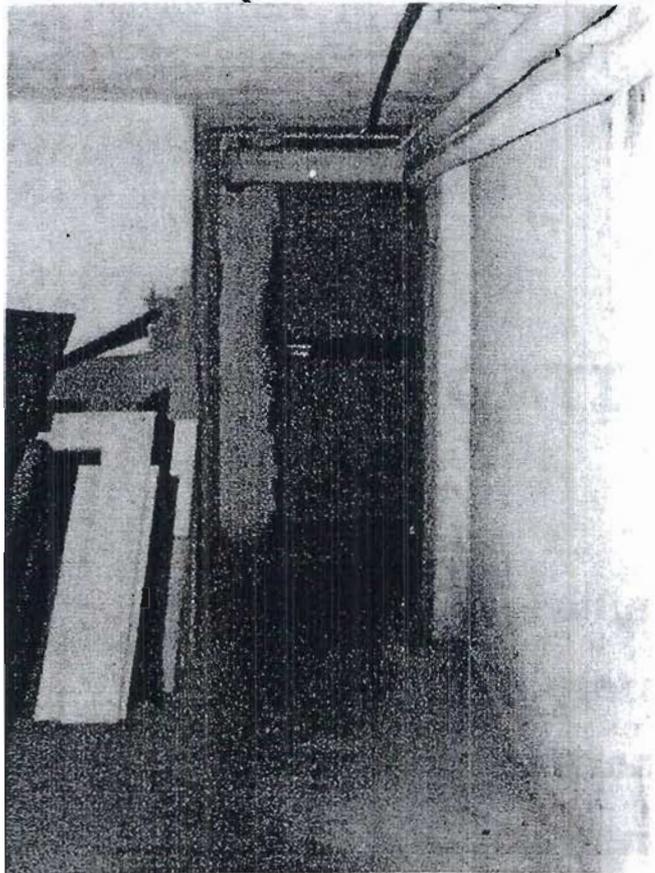


**Foto 12- (bagno)**

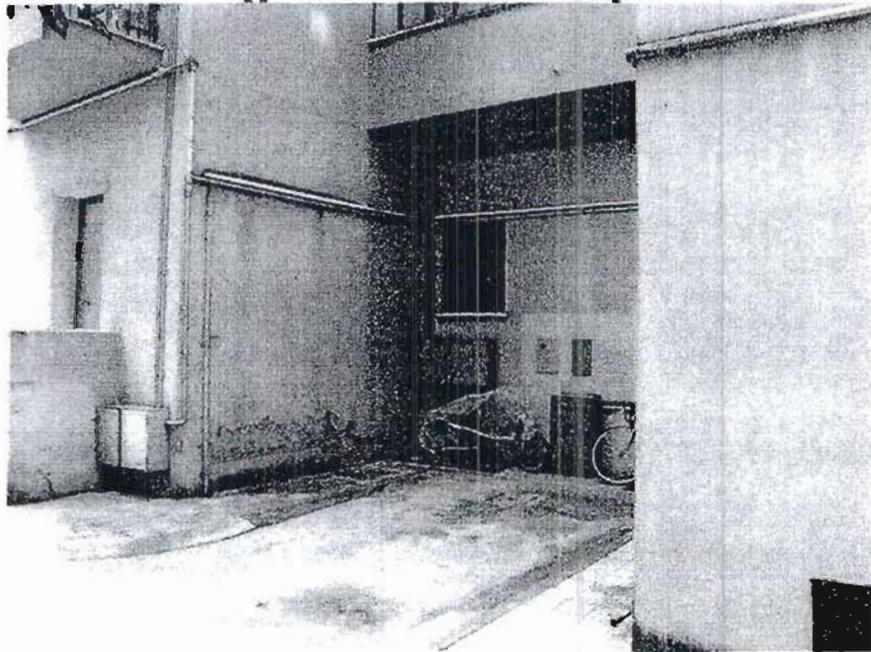


11-12

**Foto 13- (cantina esclusiva)**



**Foto 14- (posto auto scoperto su cortile condominiale)**



*Handwritten signature or mark, possibly 'R. G. 1991'.*

## **ALLEGATI – Lotto 7 –**

- **Visure Catastali;**
- **Estratto di mappa;**
- **Documentazione Fotografica.**



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/02/2011

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di TERNI ( Codice: L117)		
	Provincia di TERNI		
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 190 Particella: 23		

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca		Deduc	Reddito	Agraro
1	190	23		-	BOSCO CEDUO	19 30		Dominicale Euro 2,99 L. 5.790	Euro 0,80 L. 1.544	Implanto meccanografico del 31/01/1971

**Intestatari**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nata a [redacted]	il 01/06/1921	[redacted]	(8) Usufrutto per 3/9 SULLE QUOTE DI [redacted]
2	[redacted] nato a [redacted]	il 01/08/1965	[redacted]	(1) Proprietà per 1/36 bene personale
3	[redacted] nata a [redacted]	il 02/10/1966	[redacted]	(1) Proprietà per 1/9
4	[redacted] nato a [redacted]	il 28/03/1950	[redacted]	(1) Proprietà per 3/36
5	[redacted] nata a [redacted]	il 29/07/1973	[redacted]	(1) Proprietà per 1/36 bene personale
6	[redacted] nata a [redacted]	il 20/04/1969	[redacted]	(1) Proprietà per 1/9
7	[redacted] nato a [redacted]	il 15/12/1947	[redacted]	(2) Nuda proprietà per 1/9
8	[redacted] nata a [redacted]	il 02/02/1962	[redacted]	(1) Proprietà per 1/9
9	[redacted] nato a [redacted]	il 16/04/1973	[redacted]	(2) Nuda proprietà per 2/9
10	[redacted] nata a [redacted]	il 15/03/1948	[redacted]	(1) Proprietà per 3/36
11	[redacted] nato a [redacted]	il 26/08/1973	[redacted]	(1) Proprietà per 3/72
12	[redacted] nata a [redacted]	il 04/11/1966	[redacted]	(1) Proprietà per 1/36
13	[redacted] nata a NARNI	il 26/10/1942	[redacted]	(1) Proprietà per 1/36

**DATI DERIVANTI DA:** DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/12/2008 n. 4297 /1/2009 in atti dal 21/07/2009 (protocollo n. TR0103232) Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 1038 n. 92 del 10/07/2009 SUCC. DI [redacted]

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di TERNI      Richiedente: **PROIETTI**



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/02/2011

Dati della richiesta	Comune di TERNI ( Codice: L117)		
Catasto Terreni	Provincia di TERNI		
Immobile	Foglio: 190 Particella: 24		

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Deduz	Reddito	Agrario		
1	190	24			BOSCO CEDUO	2	11	56	10	Euro 179,12 L. 346.830	Euro 47,77 L. 92.488	Impianto meccanografico del 31/01/1971

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Teresa nata a BAZZANO il 01/06/1921	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 3/9 SULLE QUOTE DI [REDACTED] E [REDACTED]
2	[REDACTED] nato a [REDACTED] il 01/08/1965	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/36 bene personale
3	[REDACTED] nata a [REDACTED] il 02/10/1966	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/9
4	[REDACTED] nata a [REDACTED] il 28/03/1950	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 3/36
5	[REDACTED] nata a [REDACTED] il 29/07/1973	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/36 bene personale
6	[REDACTED] nata a [REDACTED] il 20/04/1969	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/9
7	[REDACTED] nato a [REDACTED] il 15/12/1947	[REDACTED]	(2) Nuda proprieta' per 1/9
8	[REDACTED] nato a [REDACTED] il 02/02/1962	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/9
9	[REDACTED] nato a [REDACTED] il 16/04/1973	[REDACTED]	(2) Nuda proprieta' per 2/9
10	[REDACTED] nata a [REDACTED] il 15/03/1948	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 3/36
11	[REDACTED] nato a [REDACTED] il 26/08/1973	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 3/72
12	[REDACTED] nata a [REDACTED] il 04/11/1966	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 3/72
13	[REDACTED] nata a [REDACTED] il 26/10/1942	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/36

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/12/2008 n. 4297 /1/2009 in atti dal 21/07/2009 (protocollo n. TR0103232). Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 1038 n. 92 del 10/07/2009 SUCC. PI [REDACTED]

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di TERNI      Richiedente: PROIETTI

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/02/2011

Data: 02/02/2011 - Ora: 09:48.33

Fine

Visura n.: TR0014651 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di TERNI ( Codice: L117)	
Catasto Terreni		Provincia di TERNI	
		Foglio: 190 Particella: 42	

**Immobile**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Rendito
1	190	42			BOSCO CEDUO 2	99 20		Dominicale Euro 15,37 L. 29.760 Agrario Euro 4,10 L. 7.936
Notifica Partita								

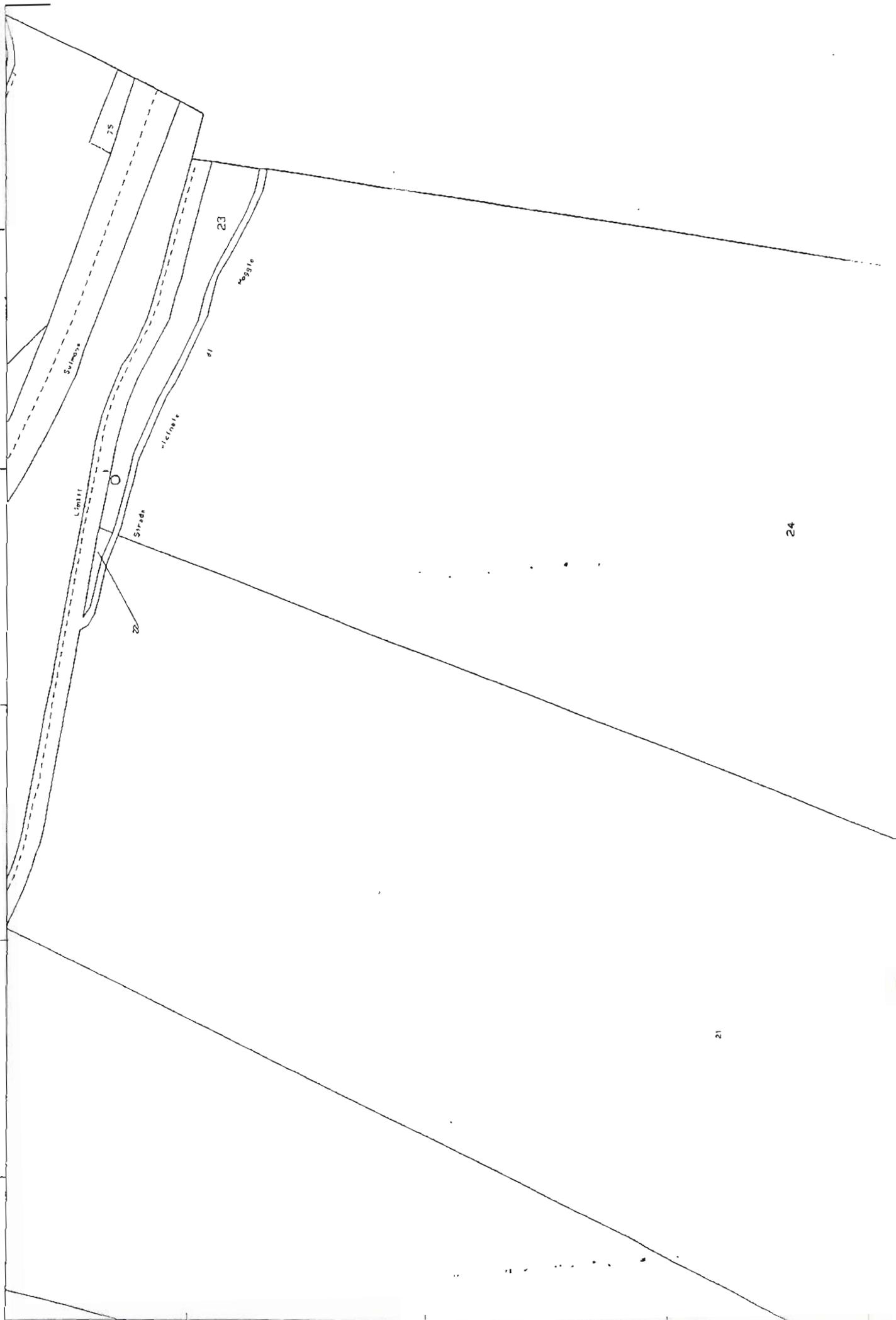
**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	nato a [redacted] il 01/06/1921	[redacted]	(8) Usufrutto per 3/9 SULLE QUOTE DI [redacted] E [redacted]
2	[redacted]	nato a [redacted] il 01/08/1965	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/36 bene personale
3	[redacted]	nata a [redacted] il 02/10/1966	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/9
4	[redacted]	nato a [redacted] il 28/03/1950	[redacted]	(1) Proprieta' per 3/36
5	[redacted]	nata a [redacted] il 29/07/1973	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/36 bene personale
6	[redacted]	nata a [redacted] il 20/04/1969	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/9
7	[redacted]	nato a [redacted] il 15/12/1947	[redacted]	(2) Nuda proprieta' per 1/9
8	[redacted]	nata a [redacted] il 02/02/1962	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/9
9	[redacted]	nato a [redacted] il 16/04/1973	[redacted]	(2) Nuda proprieta' per 2/9
10	[redacted]	nata a [redacted] il 15/03/1948	[redacted]	(1) Proprieta' per 3/36
11	[redacted]	nato a [redacted] il 26/08/1973	[redacted]	(1) Proprieta' per 3/72
12	[redacted]	nata a [redacted] il 04/11/1966	[redacted]	(1) Proprieta' per 3/72
13	[redacted]	nata a [redacted] il 36/10/1942	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/36
DATI DERIVANTI DA				DIRITTI E ONERI REALI
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/12/2008 n. 4297.1/2009 in atti dal 21/07/2009 (protocollo n. TR0103232) Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 1038 n. 92 del 10/07/2009 SUCC. DI [redacted]				(8) Usufrutto per 3/9 SULLE QUOTE DI [redacted] E [redacted]

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di TERNI Richiedente: PROIETTI

E=22000

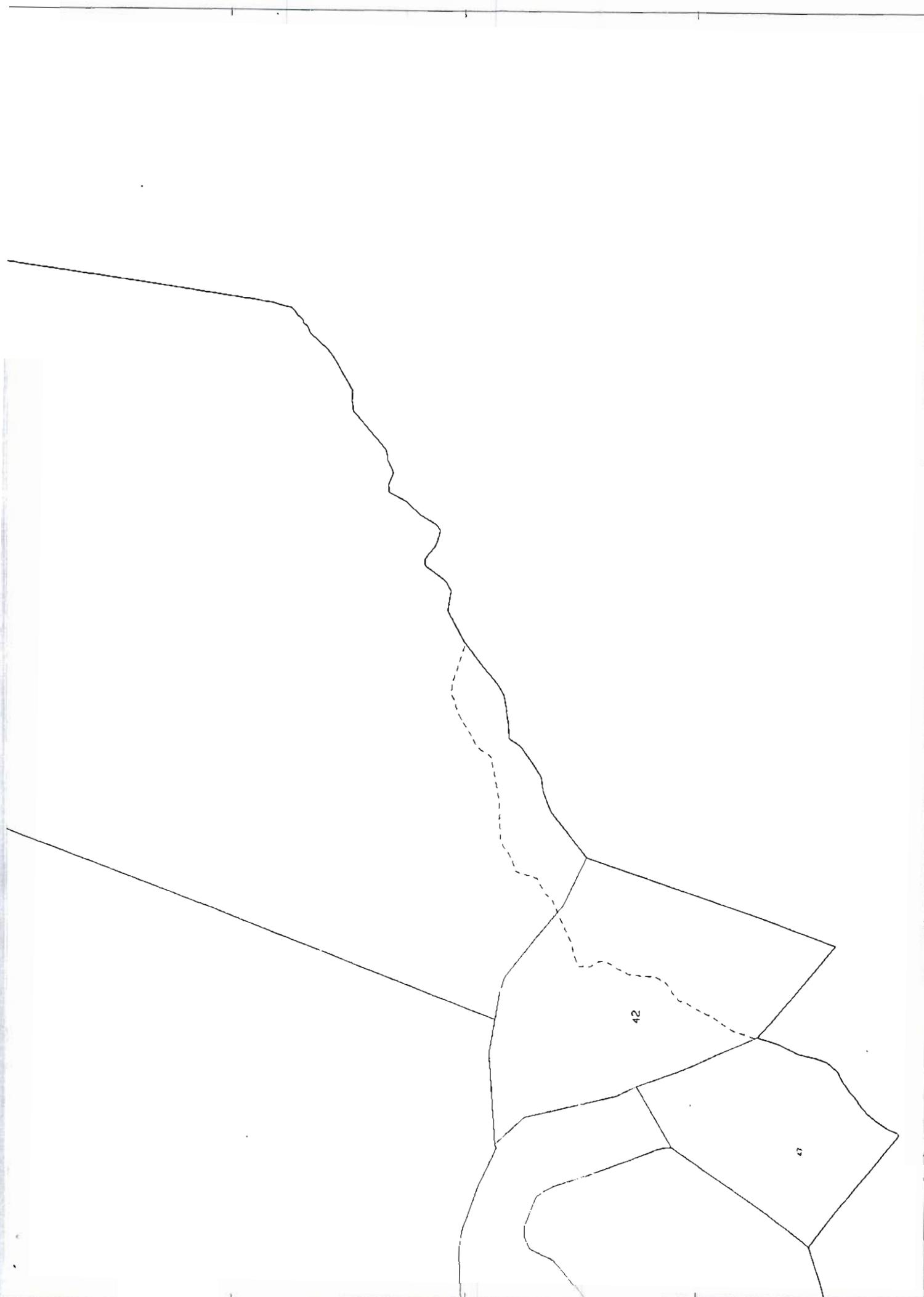
N=68300



24

21

*Handwritten signature or note*



Particelle: 23,24,42

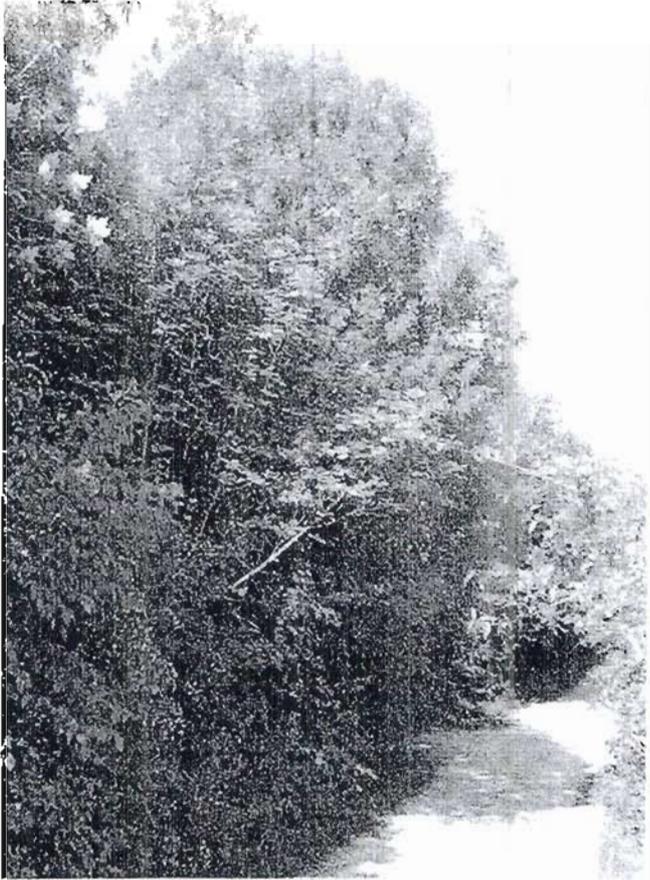
Comune: TERNI

Scala originale: 1:2000

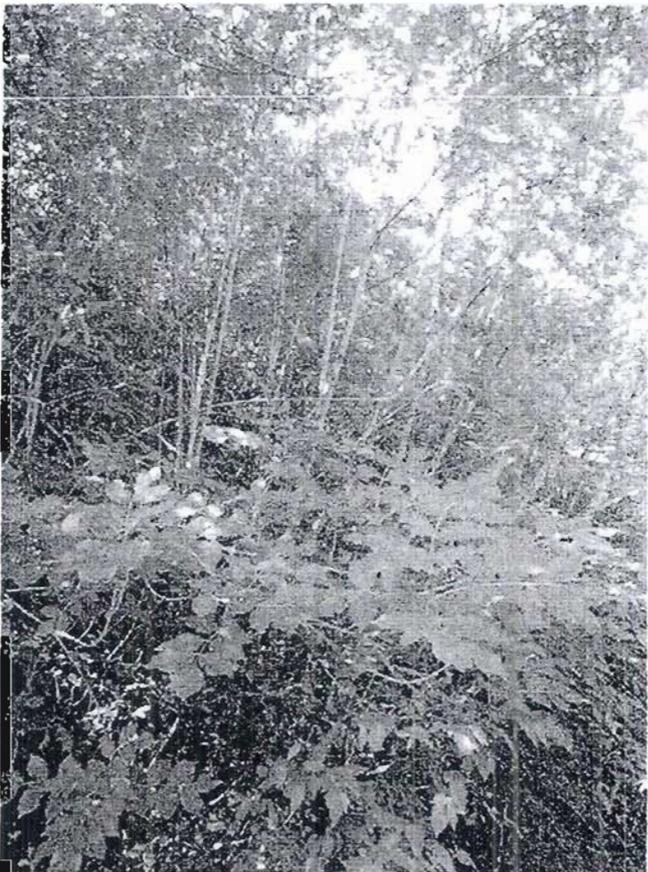
2-Feb-2011 10:20



**Foto 3**



**Foto 4**



10/10/2020

## **ALLEGATI – Lotto 8 –**

- **Visure Catastali;**
- **Planimetria catastale;**
- **Elaborato Planimetrico;**
- **Estratto di mappa;**
- **Documentazione Fotografica.**



# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/02/2011

Data: 02/02/2011 - Ora: 09.42.56

Fine

Visura n.: TR0014632 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di TERNI ( Codice: L117)	
Catasto Fabbricati		Provincia di TERNI	
Unità immobiliare		Foglio: 164 Particella: 579 Sub.: 6	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe			Consistenza
1	Urbana	164	579	6	2		A/Z	4	6 vani	Euro 278,89 L. 540.000	VARIAZIONE del 22/12/1990 n. 3399 3/1990 in atti dal 28/02/1996 CLASSAMENRO PER FUS . . . FRAZ . E VAR . RIF . MAPPA
Indirizzo: VIA DOMENICO FAGGETTI n. 32 piano: 1S-1;											

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nata a [redacted] il 01/06/1921		[redacted]	(8) Usufrutto per 6/18
2	[redacted] nato a [redacted] il 01/08/1965		[redacted]	(1) Proprieta' per 1/18 bene personale
3	[redacted] nato a [redacted] il 28/03/1950		[redacted]	(1) Proprieta' per 3/18
4	[redacted] nato a [redacted] il 22/04/1920		[redacted]	(1) Proprieta' per 6/18
5	[redacted] nata a [redacted] il 29/07/1973		[redacted]	(1) Proprieta' per 1/18 bene personale
6	[redacted] nato a [redacted] il 15/12/1947		[redacted]	(2) Nuda proprieta' per 2/18
7	[redacted] nato a [redacted] il 16/04/1973		[redacted]	(2) Nuda proprieta' per 4/18
8	[redacted] nata a [redacted] il 26/10/1942		[redacted]	(1) Proprieta' per 1/18
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/12/2008 n. 4295 .1/2009 in atti dal 21/07/2009 (protocollo n. TR0103242) Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 1038 n. 92 del 10/07/2009 SUCC. DI [redacted]				

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di TERNI

Richiedente: PROIETTI



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/02/2011

Data: 02/02/2011 - Ora: 09.50.08

Visura n.: TR0014653 Pag: 1

Fine

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>TERNI</b> ( Codice: <b>L117</b> )
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>TERNI</b> Foglio: <b>164</b> Particella: <b>579</b> Sub.: <b>7</b>

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita	
1		164	579	7								COSTITUZIONE del 22/12/1990 n. 3399 1/1990 in atti dal 24/12/1990
Indirizzo: <b>VIA DOMENICO FAGGETTI piano: T;</b>												

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di TERNI Richiedente: **PROIETTI**




MODULARIO  
F. rig. rend. 437



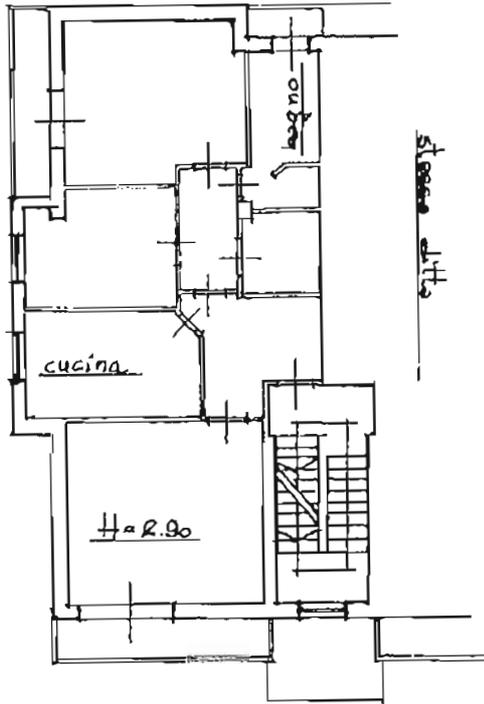
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN 1

LIRE  
250

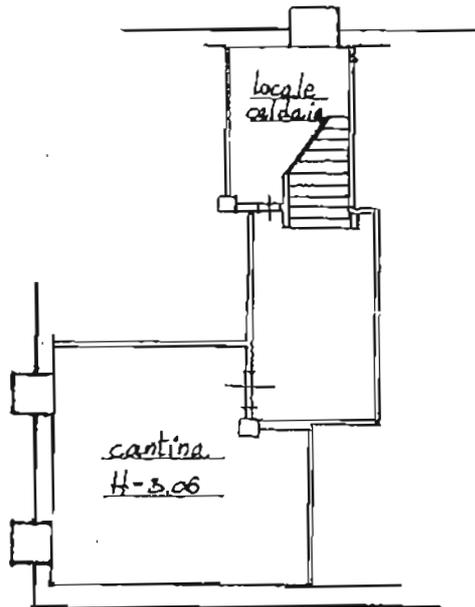
Planimetria di u.i.u. in Comune di TERNI via D. FAGGETTI civ. 32

PIANO PRIMO



*[Handwritten signature]*

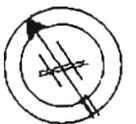
PIANO INTERRATO



01215656

PER FRAZIONAMENTO DEL FG. 164  
PART. 579/2 E FUSIONE CON IL  
579/A. ASSUME IL NUOVO IDENTIFI-  
CATIVO FG. 164 PART. 579/6

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 2

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2011 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 164 Particella: 579 - Subalterno 6 >  
VIA D. QUINTINO FAGGETTI n. 32 piano: 1 S-I.

Dichiarazione di N.C.   
Dichiarazione di variazione

Completata dal Geometra  
(Titolo, cognome o nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

RUTILI CLAUDIO

Ultima Data presentazione: 22/12/1990 - Data: 02/02/2011 - n. TR0014723 - Richiedente PROIETTI ALESSANDRO



*[Handwritten signature]*

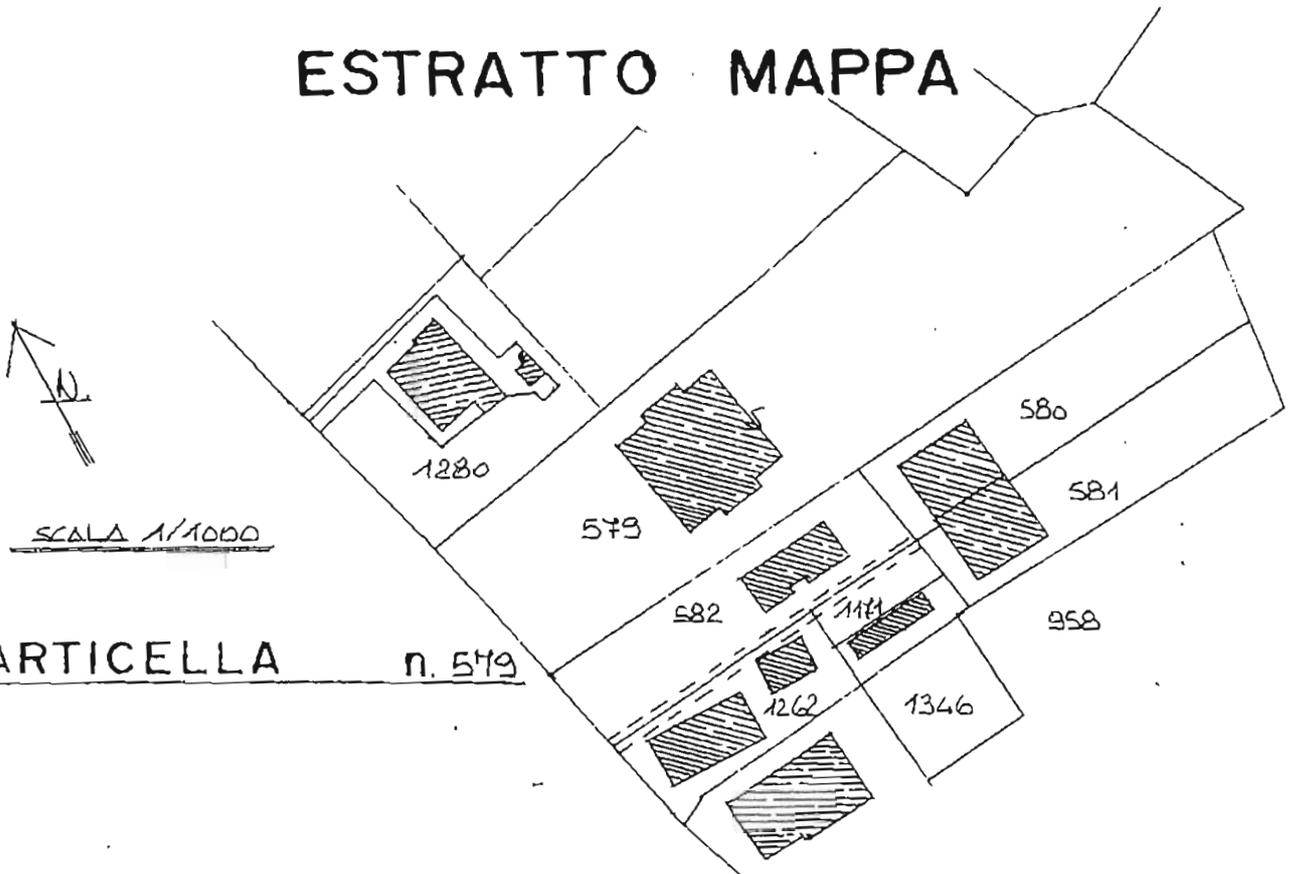
Fot. schede: 164 A4 (25x297) scala: 1:100

# ELABORATO PLANIMETRICO

COMUNE di TERNI

FOGLIO n. 164

## ESTRATTO MAPPA



PARTICELLA n. 579

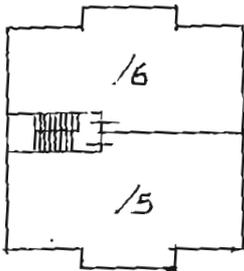
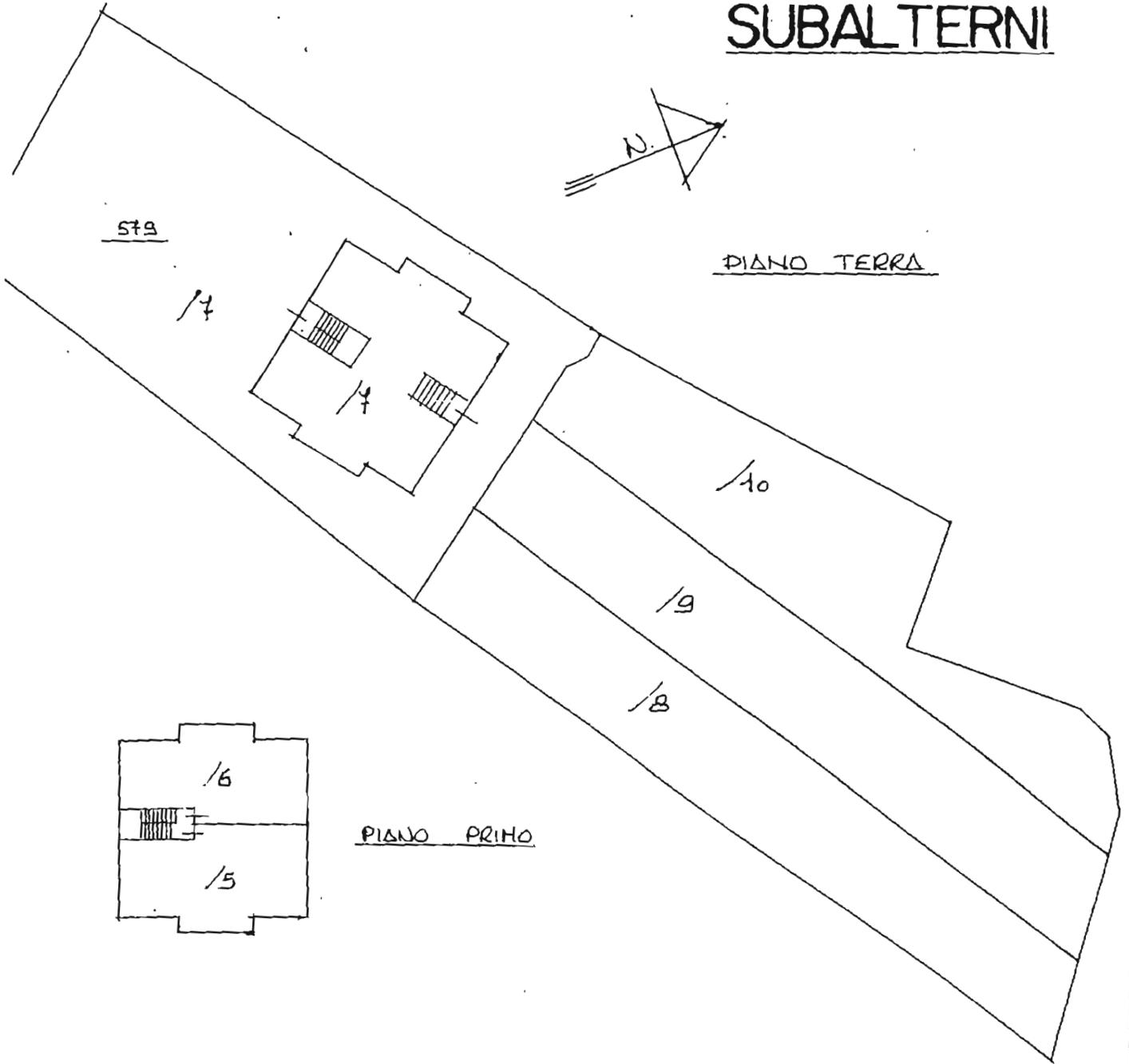
- |         |  |
|---------|--|
| SUB. 1  | SOPPRESSO  |
| SUB. 2  | SOPPRESSO  |
| SUB. 3  | APPARTAMENTO P. SECONDO e CANTINA P. INTERRATO                                   |
| SUB. 4  | APPARTAMENTO P. SECONDO e CANTINA P. INTERRATO                                   |
| SUB. 5  | APPARTAMENTO P. PRIMO e CANTINA P. INTERRATO                                     |
| SUB. 6  | APPARTAMENTO P. PRIMO e CANTINA P. INTERRATO                                     |
| SUB. 7  | BENE COMUNE NON CENSIBILE (AREA - PORTICO P. TERRA - SCALA E C.T. P. INTERRATO.) |
| SUB. 8  | AREA URBANA DI MQ. 537.00  |
| SUB. 9  | AREA URBANA DI MQ. 537.00  |
| SUB. 10 | AREA URBANA DI MQ. 537.00  |



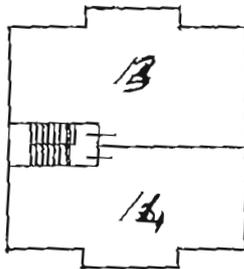
01215664

Data presentazione: 22/01/2011  
 Data: 02/02/2011 - n. TR0014712 - Richiedente PROIETTI ALESSANDRO  
 Scheda di: 1 - Formato: A3 - (297x420) - Fat. di scala: 1:1

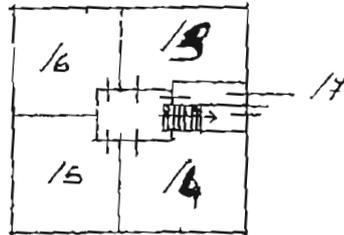
# MOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO INTERRATO

*W*

SCALA 1/500

DATA :

22/12/1990

IL PROFESSIONISTA

*G. Claudio Sutti*





**Documentazione Fotografica - LOTTO 8 -**

**Foto 1 - (Esterno)**

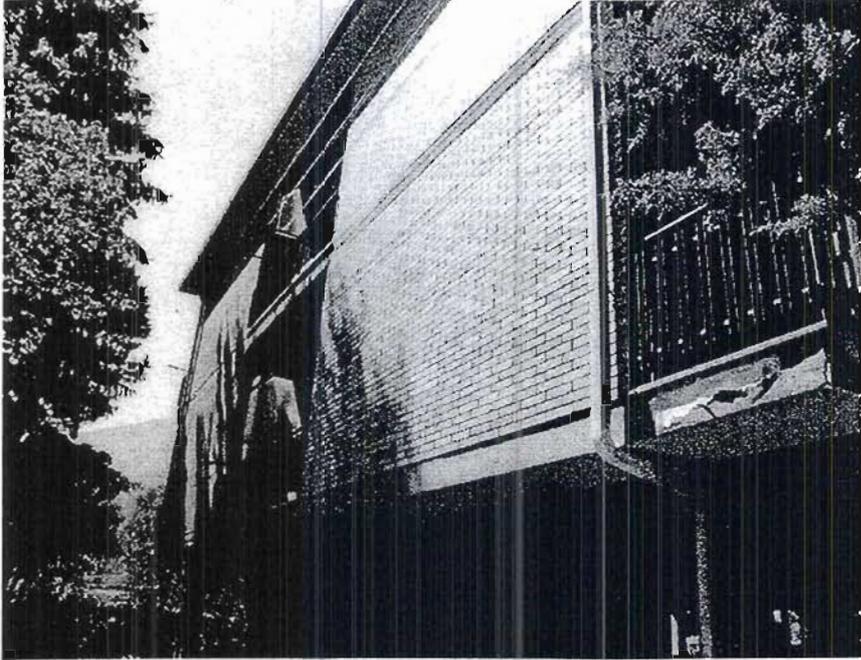


**Foto 2 - (Esterno)**



*Handwritten signature or note on the right margin.*

**Foto 3 - (Esterno)**



**Foto 4 - (Ingresso vano scala comune)**



*Handwritten signature or mark, possibly 'B. 1. 20'.*



Foto 7 - (cucina)



Foto 8 - (ripostiglio)

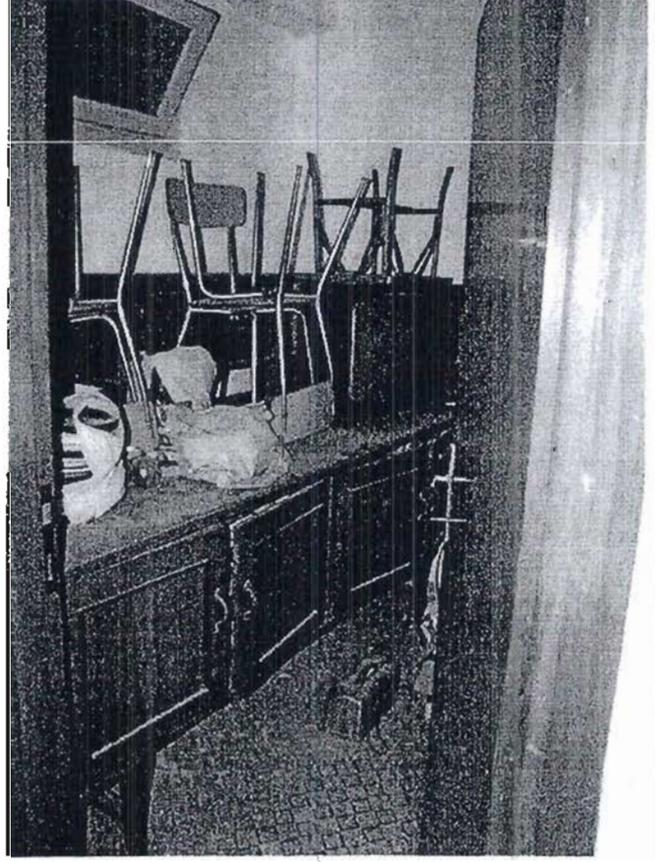


Foto 7  
cucina

Foto 9 - (camera)

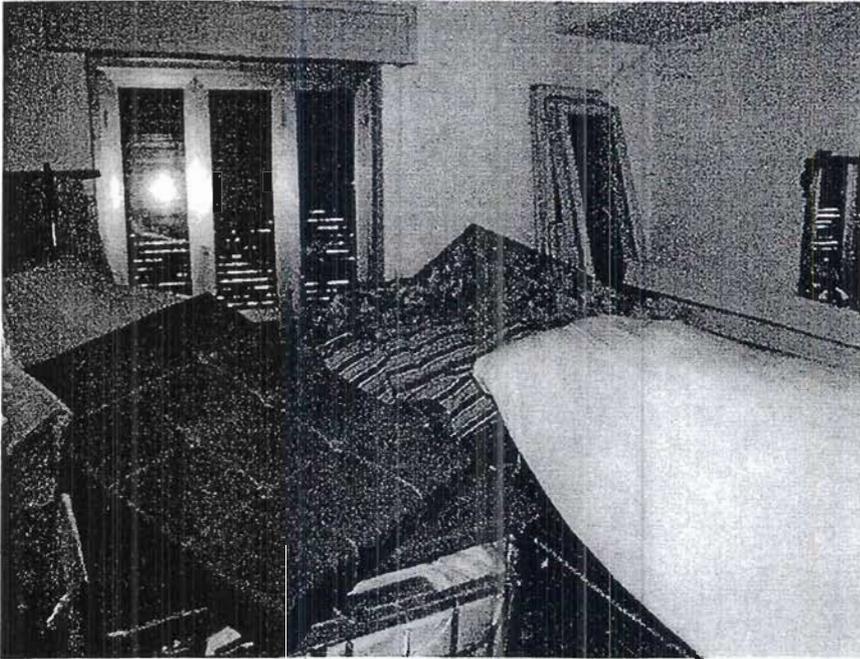
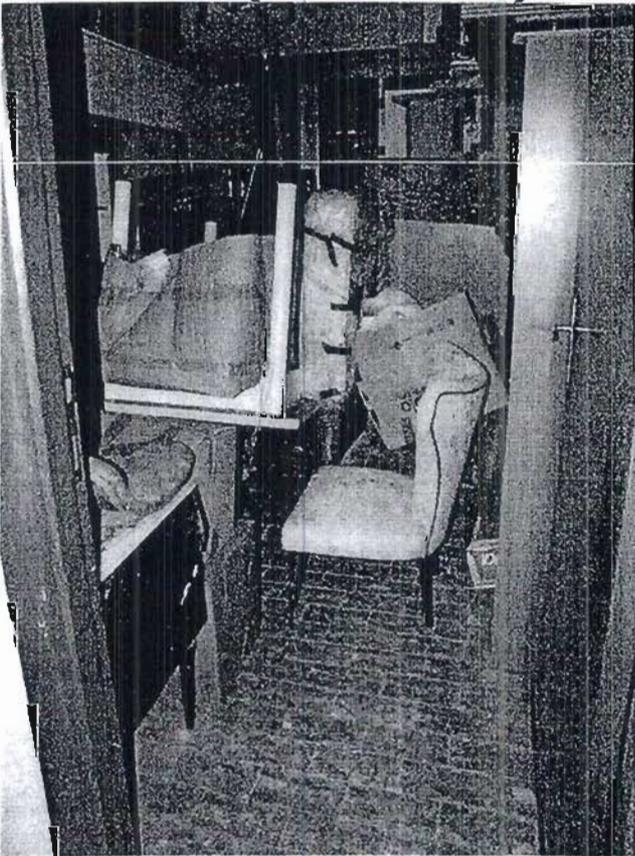


Foto 10 - (cameretta)



*Handwritten signature or mark.*

Foto 11 - (bagno)

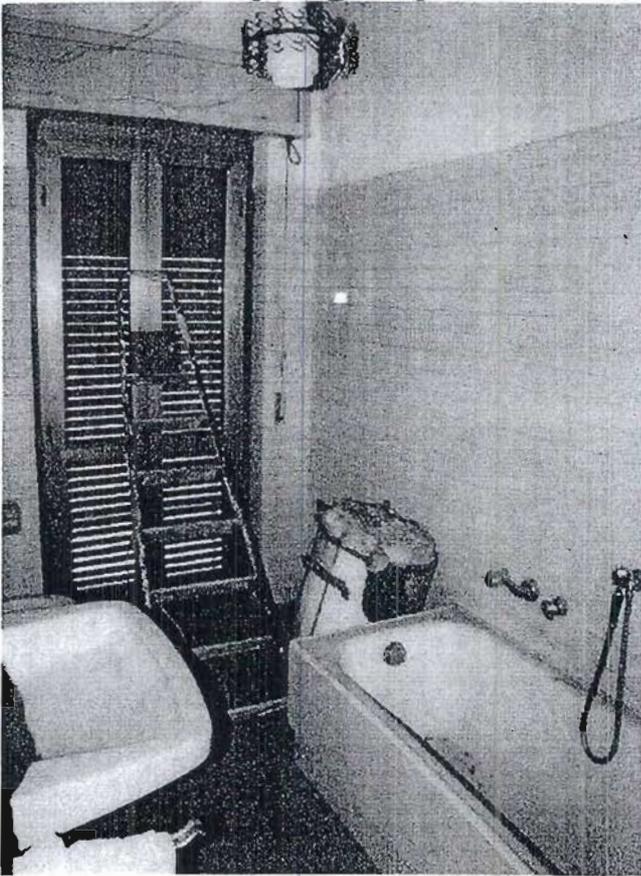
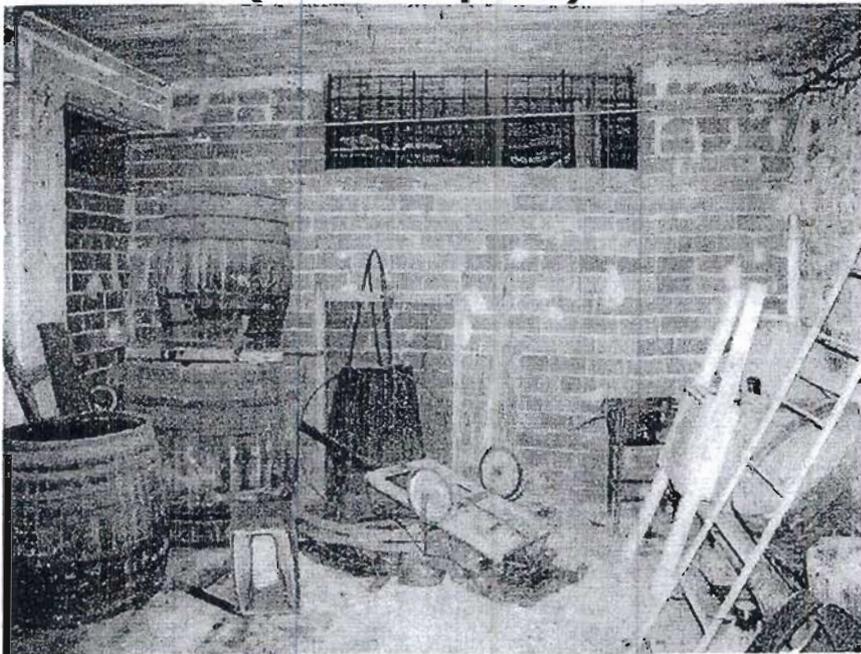


Foto 12 - (cantina p.S1)



*[Handwritten signature]*