

---

**TRIBUNALE DI TERNI**  
IM

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA**

N. Gen. Rep. **000026/16**

**Giudice Dr. Natalia Giubilei**

**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. PRTL5N74M23L117R- P.Iva 00730510559*

*con studio in Narni (Terni) Strada di Collabramo n°31*  
*telefono: 0744-737620*  
*cellulare: 335-273655*  
*fax: 0744-737620*  
*email: alessandro.proietti1@geopec.it*

**Beni in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22  
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) Via Giacomo Puccini n.22.

Intera piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione da ultimare sito nel Comune di Terni Via Giacomo Puccini n°22 p.S1-T, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio 157 Particelle fra loro graffate 46 Sub 8 e 1065 Sub 9 Cat. A/2 Cl.7 di vani 4,5.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, due disimpegni, un bagno, due camerette ed un ripostiglio con antistante corte di pertinenza esclusiva di circa mq.120,00 e al piano seminterrato da una cantina ed un bagno. I vani del piano terra sono collegati ai locali del piano seminterrato mediante scala interna in muratura. L'unità immobiliare ricomprende inoltre un pozzo posto sul lato sinistro del portoncino d'ingresso e protetto da una piccola finestra in ferro installata a livello del terreno.

Sono compresi i diritti pari ad un 1/3 di piena proprietà sull'area destinata a passaggio comune censita nel Catasto Fabbricati Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1065 Sub 13 (Bene Comune Non Censibile - corte Comune alle Particelle 1065 Sub 9, 1065 Sub 10 e 1065 Sub 11) di circa mq.65,00.

L'unità immobiliare non risulta allacciata alle utenze ed è sprovvista:

- di caldaia murale per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria;
- delle porte finestre in alluminio su soggiorno e su camera al piano terra;
- di tutti i sanitari dei bagni;
- degli elementi radianti per il fabbisogno termico;
- di tutti gli interruttori e placche relativi all'impianto elettrico.

N.B.:

- Mediante la porta finestra della camera posta al piano terra si accede ad un'area pavimentata e delimitata da un muretto alto circa m.1,50 (Cfr. allegata planimetria di rilievo). Detta area è esclusa dalla vendita in quanto insistente sul terreno identificato in catasto con la Particella 1843 del Foglio 157 di Terni, di altra proprietà (dalle ricerche ipotecarie non si evincono costituzioni di servitù d'uso o atti di cessione di diritti o di comproprietà aventi ad oggetto la particella 1843).

- Sul lato sud della corte esclusiva identificata con la Particella 1065 Sub 9, è presente un passo carrabile delimitato da un cancello in ferro a due ante che potrebbe consentire il transito di veicoli. Detto transito non risulta però legittimato da alcun titolo in quanto per raggiungere il cancello si deve prima attraversare un piazzale brecciato identificato in catasto con la Particella 1843 del Foglio 157 di Terni, di altra proprietà (dalle ricerche ipotecarie non si evincono costituzioni di servitù di passaggio o atti di cessione di diritti o di comproprietà aventi ad oggetto la particella 1843).

Anche nell'atto di provenienza dell'esecutato non si fa menzione e quindi non sono stati formalmente trasferiti a proprio favore i diritti di comproprietà spettanti all'unità immobiliare oggetto di compravendita (Particella 46 Sub 6 già 46 Sub 1) sulla corte attualmente distinta nel Catasto Terreni Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1843 di mq.623 (già Particella 1515 di mq.655; già Particella 45 di mq.660 - catastalmente censita come corte comune alle Particelle 46 Sub 1, 46 Sub 2 e 46 Sub 3 del Foglio 157).

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 Prestazione Energetica (APE).

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

Identificato al catasto fabbricati:  
intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni  
**foglio 157 particelle 46 subalterno 8 e 1065 Sub 9** fra loro graffate  
categoria A/2, classe 7, composto da vani 4,5, posto al piano S1-T, - rendita: 348,61.  
Coerenze: confina a sud con la Particella 1843. ad est con la Particella 711 e a nord con la  
Particella 44.  
Derivano dalla Particella 46 Sub 6 graffata con la Particella 1065 Sub 7 giusta denuncia di  
variazione 24.11.2017 Prot.Ilo n.1R0070447 in atti dal 27.11.2017 per frazionamento per  
trasferimento di diritti, ampliamento, ristrutturazione

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari urbane oggetto della presente relazione, sono site in una zona semicentrale della città di Terni.

**Terni** è una città di circa 112.000 abitanti dell'Umbria, capoluogo della provincia omonima e 41° comune italiano per popolazione.

La città di Terni dista circa Km.90,00 dalla città di Roma e circa Km.80,00 da Perugia.

Fra le attrazioni paesaggistiche la Valnerina, Valle del Fiume Nera con l'imponente Cascata delle Marmore (una delle cascate più alte d'Europa), l'Anfiteatro Romano e Carsulae e, in tutta la Provincia, numerosi paesi medievali.

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.

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), palestra (sufficiente), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali / commerciali 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 (0,1), ferrovia (5), superstrada (6), autostrada (33).

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

### 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:

**Atto di citazione** derivante da domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ai nn. 13901 di Rep. **trascritto a Terni in data 11/02/2013 ai nn. 1112 di Reg. Part.** - Si chiede la definizione del contratto preliminare sottoscritto in data 23.01.2010 e quindi di adempiere a tutti i patti in esso contenuti, avente ad oggetto due appartamenti posti al piano primo e al piano sottotetto.

**Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA sede Verona contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 05/03/2016 ai nn. 641 di Rep. **trascritto a Terni in data 29/03/2016 ai nn. 2175 di Reg. Part.**

##### 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:

**Iscrizione** volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. SEDE LUCCA DOMICILIO ELETTO IN LUCCA PIAZZA SAN GIUSTO N°10, contro [REDACTED] a firma di Not. Fulvio Sbroli di Terni in data 23/12/2009 ai nn. 174044 **iscritto a Terni in data 30/12/2009 ai nn. 3250 di Reg. Part.**

importo ipoteca: €.650.000,00

importo capitale: €.1.300.000,00

**Iscrizione** volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. SEDE LUCCA DOMICILIO ELETTO IN LUCCA PIAZZA SAN GIUSTO N°10, contro [REDACTED] a firma di Not. Fulvio Sbroli di Terni in data 23/12/2011 ai nn. 183931 **iscritto a Terni in data 27/12/2011 ai nn. 2219 di Reg. Part.**

importo ipoteca: €.120.000,00

importo capitale: €.240.000,00

**Iscrizione** legale (Attiva) derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e successive modifiche, a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. SEDE FIRENZE DOMICILIO ELETTO IN VIA BRAMANTE N°99, TERNI, contro [REDACTED], a firma di Equitalia Centro Spa in data 20/02/2015 ai nn. Rep.529. **iscritto a Terni in data 26/02/2015 ai nn. 251 di Reg. Part.**

importo ipoteca: €.31.561,62

importo capitale: €.63.123,24

##### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA sede Verona contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 05/03/2016 ai nn. 641 di Rep. **trascritto a Terni in data 29/03/2016 ai nn. 2175 di Reg. Part.**

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto della presente risulta essere conforme all'ultimo titolo edilizio abilitativo rilasciato.

##### 4.3.2. Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta essere conforme allo stato di fatto.

#### 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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

\_\_\_\_\_ intera piena proprietà  
proprietario dal 23/12/2009 ad oggi

in forza di atto di compravendita a firma di Not. Fulvio Sbroli di Terni in data 23/12/2009 ai nn. 174043 di Rep. registrato a Terni in data 30/12/2009 ai nn. 576 trascritto a Terni in data 30/12/2009 ai nn. 10067 di Reg. Part. Nell'atto di acquisto sopra citato (Cfr. allegato titolo di provenienza) si precisa che il Sig. \_\_\_\_\_ coniugato in regime di separazione dei beni, acquistava nell'esercizio dell'impresa \_\_\_\_\_

##### *Visure Ipotecarie Aggiornate a tutto il 28.11.2017.*

N.B.: -Nell'atto non si fa menzione e quindi non sono stati formalmente trasferiti i diritti di comproprietà spettanti all'unità immobiliare oggetto di compravendita (Particella 46 Sub 6 già 46 Sub 1) sulla corte attualmente distinta nel Catasto Terreni Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1843 di mq.623 (già Particella 1515 di mq.655; già Particella 45 di mq.660 - catastalmente censita come corte comune alle Particelle 46 Sub 1, 46 Sub 2 e 46 Sub 3 del Foglio 157).

##### 6.2 Precedenti proprietari:

\_\_\_\_\_ intera piena proprietà  
proprietario da data antecedente il ventennio al 30/12/2009

in forza di atto di compravendita a firma di Not. Luciano Clericò di Terni in data 13/10/1986 ai nn. 29941 di Rep. registrato a Terni in data 03/11/1986 ai nn. 3971 vol.561 trascritto a Terni in data 11/11/1986 ai nn. 6050 di Reg. Part. Acquista come bene personale stante la dichiarazione resa in atto dal coniuge in comunione legale \_\_\_\_\_

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. in parte edificato in data anteriore al 01.09.1967** parte del fabbricato risulta essere di remota costruzione (edificato in data antecedente alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150)

**P.E. n. C.E. Prot.24631 del 03.09.1982 e successive varianti per lavori di Ampliamento** fabbricato Voc. Valenza intestata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_. Concessione Edilizia presentata in data 05/07/1982 rilasciata in data 03/09/1982- n. prot. 24631

**P.E. n. Variante Prot.35849 del 07.02.1983 e successive varianti per lavori di Ampliamento** fabbricato Voc. Valenza intestata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_. Concessione Edilizia presentata in data 25/09/1982 rilasciata in data 07/02/1983- n. prot. 35849 Variante alla C.E. 24631 del 03.09.1982.

**P.E. n. Variante Prot.7067 del 27.10.1983** per lavori di Ampliamento fabbricato Voc. Valenza intestata a [REDACTED]  
Concessione Edilizia presentata in data 21/02/1983 rilasciata in data 27/10/1983- n. prot. 7067 Variante alla C.E. 24631 del 03.09.1982.

**P.E. n. C.E. Prot.44400 del 13.06.1986** per lavori di Completamento opere relative ad ampliamento fabbricato Voc. Valenza intestata a [REDACTED]  
[REDACTED]. Concessione Edilizia presentata in data 02/11/1985 rilasciata in data 13/06/1986- n. prot. 44400 Completamento opere relative alla C.E. 24631 del 03.09.1982.

**P.E. n. C.E. in sanatoria Prot.25086/86 del 07.11.1989** per lavori di Cambio destinazione d'uso da garage ad abitazione dei locali siti al piano terra, ristrutturazione al p.1°, l'ampliamento del sottotetto in parte ad uso residenziale ed in parte ad uso non residenziale e modifiche interne al piano interrato. intestata a [REDACTED]  
Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) rilasciata in data 07/11/1989- n. prot. 25086 Variata l'intestazione del titolo abilitativo mediante Presa d'Atto Prot. n.30841/88 del 07.11.1989.

**P.E. n. Autorizzazione Prot.37885 del 18.11.1991** per lavori di per eseguire la chiusura di parte del portico al piano terra del fabbricato sito in Via Puccini n.22 con vetrate mobili tipo Sun Room intestata a [REDACTED] Autorizzazione edilizia presentata in data 30/09/1991 rilasciata in data 18/11/1991- n. prot. 37885

**P.E. n. C.E. in sanatoria Prot.107/94** per lavori di Ampliamento fabbricato residenziale per chiusura portico(anno abuso 1985-1993 superficie condonata mq.53,50) intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 39 L.724/23.12.1994) presentata in data 25/02/1995- n. prot. 9508 rilasciata in data 23/02/2010- n. prot. 38592

**P.E. n. DIA Prot. n°210156 del 21.11.2009** per lavori di Ristrutturazione Edilizia - Frazionamento Fabbricato Residenziale intestata a [REDACTED]  
Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 21/11/2009- n. prot. 210156

**P.E. n. Permesso di Costruire n°283 del 31.01.2011 e successive varianti** per lavori di frazionamento di un'unità abitativa in n°4 appartamenti con ampliamento per realizzazione di portico coperto a terrazza praticabile e scala aperta esterna. intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] Permesso di Costruire presentata in data 14/07/2010 rilasciata in data 31/01/2011 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

**P.E. n. Variante in sanatoria n°386 del 30.11.2012** per lavori di frazionamento di un'unità abitativa in n°4 appartamenti con ampliamento per realizzazione di portico coperto a terrazza praticabile e scala aperta esterna. intestata a [REDACTED]  
[REDACTED]. Permesso di Costruire in sanatoria rilasciata in data 30/11/2012- n. prot. 386 l'agibilità non è ancora stata rilasciata Variante in sanatoria al Permesso di Costruire n°283/2010.

#### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22.

Intera piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione da ultimare sito nel Comune di Terni Via Giacomo Puccini n°22 p.S1-T, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio 157 Particelle fra loro graffate 46 Sub 8 e 1065 Sub 9 Cat. A/2 Cl.7 di vani 4,5.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, due disimpegno, un bagno, due camerette ed un ripostiglio con antistante corte di pertinenza esclusiva di circa mq.120,00 e al piano seminterrato da una cantina ed un bagno. I vani del piano terra sono collegati ai locali del piano seminterrato mediante scala interna in muratura. L'unità immobiliare ricomprende inoltre un pozzo posto sul lato sinistro del portoncino d'ingresso e protetto da una piccola finestra in ferro installata a livello del terreno.

Sono compresi i diritti pari ad un 1/3 di piena proprietà sull'area destinata a passaggio comune censita nel Catasto Fabbricati Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1065 Sub 13 (Bene Comune Non Censibile - corte Comune alle Particelle 1065 Sub 9, 1065 Sub 10 e 1065 Sub 11) di circa mq.65,00.

L'unità immobiliare non risulta allacciata alle utenze ed è sprovvista:

- di caldaia murale per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria;
- delle porte finestre in alluminio su soggiorno e su camera al piano terra;
- di tutti i sanitari dei bagni;
- degli elementi radianti per il fabbisogno termico;
- di tutti gli interruttori e placche relativi all'impianto elettrico.

N.B.:

- Mediante la porta finestra della camera posta al piano terra si accede ad un'area pavimentata e delimitata da un muretto alto circa m.1,50 (Cfr. allegata planimetria di rilievo). Detta area è esclusa dalla vendita in quanto insistente sul terreno identificato in catasto con la Particella 1843 del Foglio 157 di Terni, di altra proprietà (dalle ricerche ipotecarie non si evincono costituzioni di servitù d'uso o atti di cessione di diritti o di comproprietà aventi ad oggetto la particella 1843).

- Sul lato sud della corte esclusiva identificata con la Particella 1065 Sub 9, è presente un passo carrabile delimitato da un cancello in ferro a due ante che potrebbe consentire il transito di veicoli. Detto cancello non risulta però legittimato da alcun titolo in quanto per raggiungere il cancello si deve prima attraversare un piazzale brecciato identificato in catasto con la Particella 1843 del Foglio 157 di Terni, di altra proprietà (dalle ricerche ipotecarie non si evincono costituzioni di servitù di passaggio o atti di cessione di diritti o di comproprietà aventi ad oggetto la particella 1843).

Anche nell'atto di provenienza dell'esecutato non si fa menzione e quindi non sono stati formalmente trasferiti a proprio favore i diritti di comproprietà spettanti all'unità immobiliare oggetto di compravendita (Particella 46 Sub 6 già 46 Sub 1) sulla corte attualmente distinta nel Catasto Terreni Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1843 di mq.623 (già Particella 1515 di mq.655; già Particella 45 di mq.660 - catastalmente censita come corte comune alle Particelle 46 Sub 1, 46 Sub 2 e 46 Sub 3 del Foglio 157).

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 Prestazione Energetica (APE).

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a



Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

foglio 157 particelle 46 subalterno 8 e 1065 Sub 9 fra loro graffate

categoria A/2, classe 7, composto da vani 4,5, posto al piano S1-T, - rendita: 348,61.

Coerente: confina a sud con la Particella 1843, ad est con la Particella 711 e a nord con la Particella 44.

Derivano dalla Particella 46 Sub 6 graffata con la Particella 1065 Sub 7 giusta denuncia di variazione 24.11.2017 Prot. llo n.TR0070447 in atti dal 27.11.2017 per frazionamento per trasferimento di diritti, ampliamento, ristrutturazione

L'edificio è stato costruito nel anteriore al 01.09.1967. ristrutturato nel 2010

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80.

Derivano dalla Particella 46 Sub 6 graffata con la Particella 1065 Sub 7 giusta denuncia di variazione 24.11.2017 Prot.llo n.TR0070447 in atti dal 27.11.2017 per frazionamento per trasferimento di diritti, ampliamento, ristrutturazione

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona Bc6

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 ineditati.

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
abitazione al piano terra	Sup. reale lorda	74,00	1,00	74,00
cantina con bagno al piano seminterrato	Sup. reale lorda	35,00	0,55	19,25
corte esclusiva	Sup. catastale	120,00	1,00	120,00
diritti su corte comune	Sup. catastale	67,00	0,33	22,11

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: pietra, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: pietra, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da definire, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: da installare, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

#### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

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 indagini 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 - I Semestre 2017

- Zona Semicentrale Cesure

- Abitazioni Civili€/mq. 550,00 - 850,00 Stato scadente di conservazione

- Abitazioni Civili€/mq. 900,00 - 1200,00 Stato normale di conservazione

- Abitazioni Civili€/mq. 1250,00 - 1900,00 Stato ottimo di conservazione

- Abitazioni di tipo economico €/mq. 550,00 - 850,00 Stato scadente di conservazione

- Abitazioni di tipo economico €/mq. 700,00 - 1000,00 Stato normale di conservazione

Listino Borsa Immobiliare Umbria - III Trimestre 2017- Zona Periferia

- Abitazioni €/mq. 1300,00 - 1500,00 (Nuovo)

€/mq. 900,00 - 1000,00 (Ristrutturato)

€/mq. 700,00 - 900,00 (Abitabile)

€/mq. 500,00 - 600,00 (Da ristrutturare)

Listino Borsa Immobiliare Umbria - III Trimestre 2017- Zona Semiperiferia

- Abitazioni €/mq. 1400,00 - 1600,00 (Nuovo)

€/mq. 1000,00 - 1300,00 (Ristrutturato)

€/mq. 800,00 - 1000,00 (Abitabile)

€/mq. 600,00 - 700,00 (Da ristrutturare)

Per quanto riguarda il terreno di pertinenza del fabbricato, 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 la superficie catastale dello stesso.

Sulla base dei dati rilevati, tenendo conto dell'ubicazione degli immobili e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, il sottoscritto reputa di assumere come parametro unitario di stima l'importo di **€/mq. 950,00** riferito alla superficie commerciale dell'abitazione e di **€/mq. 6,00** riferito alla superficie catastale delle aree di corte.

### 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) Agenzia del Territorio - I Semestre 2017  
Listino Borsa Immobiliare Umbria - III Trimestre 2017.

### 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
abitazione al piano terra	74,00	€ 950,00	€ 70.300,00
cantina con bagno al piano seminterrato	19,25	€ 950,00	€ 18.287,50
corte esclusiva	120,00	€ 6,00	€ 720,00
diritti su corte comune	22,11	€ 6,00	€ 132,66
			<b>€ 89.440,16</b>

- Valore corpo: **€ 89.440,16**  
- Valore accessori: **€ 0,00**  
- Valore complessivo intero: **€ 89.440,16**  
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 89.440,16**

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	-	<b>€ 89.440,16</b>	<b>€ 89.440,16</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 13.416,02**

- Riduzione monetaria: Attestazione di Agibilità completa di tutti gli elaborati previsti dall'Art.138 della L.R.1/2015 (comprensiva di Dichiarazioni di Rispondenza degli impianti) **€ 5.000,00**  
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**

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 71.024,14**

Relazione lotto 001 creata in data 01/12/2017  
Codice documento: E141-16-000026-001

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

**Beni in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22**  
**Lotto 002**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22.

Intera piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione da ultimare sito nel Comune di Terni Via Giacomo Puccini n°22 p.S1-T, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio 157 Particelle fra loro graffate 46 Sub 9 e 1065 Sub 10 Cat. A/2 Cl.7 di vani 6.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due bagni, tre camere, una corte esclusiva di circa mq.40,00 a cui si accede da una delle tre camere e da antistanti portico di circa mq.8,00 e corte di circa mq.13,00 di pertinenza esclusiva e al piano seminterrato da una cantina ed un ripostiglio sottoscala. I vani del piano terra sono collegati ai locali del piano seminterrato mediante scala esterna coperta dal citato portico.

Sono compresi i diritti pari ad un 1/3 di piena proprietà sull'area destinata a passaggio comune censita nel Catasto Fabbricati Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1065 Sub 13 (Bene Comune Non Censibile - corte Comune alle Particelle 1065 Sub 9, 1065 Sub 10 e 1065 Sub 11) di circa mq.65,00.

L'unità immobiliare non risulta allacciata alle utenze ed è sprovvista:

- di caldaia murale per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria;
- della porta finestra in alluminio della camera con accesso su corte esclusiva;
- di tutti i sanitari dei bagni;
- degli elementi radianti per il fabbisogno termico;
- di tutti gli interruttori e placche relativi all'impianto elettrico.

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 Prestazione Energetica (APE).

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a

\_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni foglio 157 particelle 46 subalterno 9 e 1065 Sub 10 fra loro graffate categoria A/2, classe 7, composto da vani 6, posto al piano S1-T, - rendita: 464,81. Coerenze: confina a sud con la Particelle 46 Sub 8 e 1065 Sub 9, ad est con le Particelle 1065 Sub 11 e 1065 Sub 13 e a nord con le Particelle 1065 Sub 8 e 44.

Derivano dalla Particella 46 Sub 6 graffata con la Particella 1065 Sub 7 giusta denuncia di variazione 24.11.2017 Prot.llo n.TR0070447 in atti dal 27.11.2017 per frazionamento per trasferimento di diritti, ampliamento, ristrutturazione

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

Le unità immobiliari urbane oggetto della presente relazione, sono site in una zona semicentrale della città di Terni.

**Terni** è una città di circa 112.000 abitanti dell'Umbria, capoluogo della provincia omonima e 41° comune italiano per popolazione.

La città di Terni dista circa Km.90,00 dalla città di Roma e circa Km.80,00 da Perugia.

Fra le attrazioni paesaggistiche la Valnerina, Valle del Fiume Nera con l'imponente Cascata delle Marmore (una delle cascate più alte d'Europa), l'Anfiteatro Romano e Carsulae e, in tutta la Provincia, numerosi paesi medievali.

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.

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), palestra (sufficiente), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali / commerciali 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 (0.1), ferrovia (5), superstrada (6), autostrada (33).

### 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:

**Atto di citazione** derivante da domanda **giudiziale di esecuzione** in forma specifica a favore di [REDACTED] contro

[REDACTED] a firma di Tribunale di Terni in data 14/12/2012 ai nn. 13901 di Rep. **trascritto a Terni in data 11/02/2013 ai nn. 1112 di Reg. Part.** - Si chiede la definizione del contratto preliminare sottoscritto in data 23.01.2010 e quindi di adempiere a tutti i patti in esso contenuti, avente ad oggetto due appartamenti posti al piano primo e al piano sottotetto..

**Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA sede Verona contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 05/03/2016 ai nn. 641 di Rep. **trascritto a Terni in data 29/03/2016 ai nn. 2175 di Reg. Part.**

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:*

**Iscrizione** volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. SEDE LUCCA DOMICILIO ELETTO IN LUCCA PIAZZA SAN GIUSTO N°10, contro [REDACTED] a firma di Not. Fulvio Sbrolli di Terni in data 23/12/2009 ai nn. 174044 **iscritto a Terni in data 30/12/2009 ai nn. 3250 di Reg. Part.**

importo ipoteca: €.650.000,00

importo capitale: €.1.300.000,00

**Iscrizione** volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. SEDE LUCCA DOMICILIO ELETTO IN LUCCA PIAZZA SAN GIUSTO N°10, contro [REDACTED], a firma di Not. Fulvio Sbrolli di Terni in data 23/12/2011 ai nn. 183931 **iscritto a Terni in data 27/12/2011 ai nn. 2219 di Reg. Part.**

importo ipoteca: €.120.000,00

importo capitale: €.240.000,00

**Iscrizione** legale (Attiva) derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e successive modifiche, a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. SEDE FIRENZE DOMICILIO ELETTO IN VIA BRAMANTE N°99, TERNI, contro [REDACTED] a firma di Equitalia Centro Spa in data 20/02/2015 ai nn. Rep.529. **iscritto a Terni in data 26/02/2015 ai nn. 251 di Reg. Part.**

importo ipoteca: €.31.561,62

importo capitale: €.63.123,24

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA sede Verona contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 05/03/2016 ai nn. 641 di Rep. **trascritto a Terni in data 29/03/2016 ai nn. 2175 di Reg. Part.**

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 stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto della presente risulta essere conforme all'ultimo titolo edilizio abilitativo rilasciato.

4.3.2. *Conformità catastale:*

La planimetria catastale risulta essere conforme allo stato di fatto.

**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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

\_\_\_\_\_ intera piena proprietà  
proprietario dal 23/12/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Not.  
Fulvio Sbroli di Terni in data 23/12/2009 ai nn. 174043 di Rep. registrato a Terni in data  
30/12/2009 ai nn. 576 trascritto a Terni in data 30/12/2009 ai nn. 10067 di Reg. Part.  
Nell'atto di acquisto sopra citato (Cfr. allegato titolo di provenienza) si precisa che il Sig.  
\_\_\_\_\_ coniugato in regime di separazione dei beni, acquistava nell'esercizio  
dell'impresa \_\_\_\_\_

**Visure Ipotecarie Aggiornate a tutto il 28.11.2017.**

N.B.: -Nell'atto non si fa menzione e quindi non sono stati formalmente trasferiti i diritti di  
comproprietà spettanti all'unità immobiliare oggetto di compravendita (Particella 46 Sub  
6 già 46 Sub 1) sulla corte attualmente distinta nel Catasto Terreni Comune di Terni con  
il Foglio 157 Particella 1843 di mq.623 (già Particella 1515 di mq.655; già Particella 45  
di mq.660 - catastalmente censita come corte comune alle Particelle 46 Sub 1, 46 Sub 2 e  
46 Sub 3 del Foglio 157).

**6.2 Precedenti proprietari:**

\_\_\_\_\_ intera piena proprietà  
proprietario da data antecedente il ventennio al 30/12/2009 in forza di atto di  
compravendita a firma di Not. Luciano Clericò di Terni in data 13/10/1986 ai nn. 29941  
di Rep. registrato a Terni in data 03/11/1986 ai nn. 3971 vol.561 trascritto a Terni in data  
11/11/1986 ai nn. 6050 di Reg. Part. Acquista come bene personale stante la  
dichiarazione resa in atto dal coniuge in comunione legale \_\_\_\_\_

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. in parte edificato in data anteriore al 01.09.1967** parte del fabbricato risulta essere  
di remota costruzione (edificato in data antecedente alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150)

**P.E. n. C.E. Prot.24631 del 03.09.1982 e successive varianti** per lavori di Ampliamento  
fabbricato Voc. Valenza intestata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Concessione Edilizia presentata in data 05/07/1982 rilasciata in data 03/09/1982- n.  
prot. 24631

**P.E. n. Variante Prot.35849 del 07.02.1983 e successive varianti** per lavori di Ampliamento  
fabbricato Voc. Valenza intestata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Concessione Edilizia presentata in data 25/09/1982 rilasciata in data 07/02/1983- n.  
prot. 35849 Variante alla C.E. 24631 del 03.09.1982.

**P.E. n. Variante Prot.7067 del 27.10.1983** per lavori di Ampliamento fabbricato Voc.  
Valenza intestata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Concessione Edilizia presentata in data 21/02/1983 rilasciata in data 27/10/1983- n. prot. 7067  
Variante alla C.E. 24631 del 03.09.1982.

**P.E. n. C.E. Prot.44400 del 13.06.1986** per lavori di Completamento opere relative ad  
ampliamento fabbricato Voc. Valenza intestata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Concessione Edilizia presentata in data 02/11/1985 rilasciata in data  
13/06/1986- n. prot. 44400 Completamento opere relative alla C.E. 24631 del 03.09.1982.

**P.E. n. C.E. in sanatoria Prot.25086/86 del 07.11.1989** per lavori di Cambio destinazione  
d'uso da garage ad abitazione dei locali siti al piano terra, ristrutturazione al p.1°,  
l'ampliamento del sottotetto in parte ad uso residenziale ed in parte ad uso non residenziale e  
modifiche interne al piano interrato. intestata a \_\_\_\_\_ Concessione Edilizia in  
Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) rilasciata in data 07/11/1989- n. prot. 25086 Variata  
l'intestazione del titolo abilitativo mediante Presa d'Atto Prot. n.30841/88 del 07.11.1989.

**P.E. n. Autorizzazione Prot.37885 del 18.11.1991** per lavori di per eseguire la chiusura di  
parte del portico al piano terra del fabbricato sito in Via Puccini n.22 con vetrate mobili tipo  
Sun Room intestata a \_\_\_\_\_ Autorizzazione edilizia presentata in data 30/09/1991  
rilasciata in data 18/11/1991- n. prot. 37885

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

**P.E. n. C.E. in sanatoria Prot.107/94** per lavori di Ampliamento fabbricato residenziale per chiusura portico(anno abuso 1985-1993 superficie condonata mq.53,50) intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 39 L.724/23.12.1994) presentata in data 25/02/1995- n. prot. 9508 rilasciata in data 23/02/2010- n. prot. 38592

**P.E. n. DIA Prot. n°210156 del 21.11.2009** per lavori di Ristrutturazione Edilizia - Frazionamento Fabbricato Residenziale intestata a [REDACTED] Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 21/11/2009- n. prot. 210156

**P.E. n. Permesso di Costruire n°283 del 31.01.2011 e successive varianti** per lavori di frazionamento di un'unità abitativa in n°4 appartamenti con ampliamento per realizzazione di portico coperto a terrazza praticabile e scala aperta esterna. intestata a [REDACTED] Permesso di Costruire presentata in data 14/07/2010 rilasciata in data 31/01/2011 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

**P.E. n. Variante in sanatoria n°386 del 30.11.2012** per lavori di frazionamento di un'unità abitativa in n°4 appartamenti con ampliamento per realizzazione di portico coperto a terrazza praticabile e scala aperta esterna. intestata a [REDACTED] Permesso di Costruire in sanatoria rilasciata in data 30/11/2012- n. prot. 386 l'agibilità non è ancora stata rilasciata Variante in sanatoria al Permesso di Costruire n°283/2010.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22.

Intera piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione da ultimare sito nel Comune di Terni Via Giacomo Puccini n°22 p.S1-T, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio 157 Particelle fra loro graffate 46 Sub 9 e 1065 Sub 10 Cat. A/2 Cl.7 di vani 6.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due bagni, tre camere, una corte esclusiva di circa mq.40,00 a cui si accede da una delle tre camere e da antistanti portico di circa mq.8,00 e corte di circa mq.13,00 di pertinenza esclusiva e al piano seminterrato da una cantina ed un ripostiglio sottoscala. I vani del piano terra sono collegati ai locali del piano seminterrato mediante scala esterna coperta dal citato portico.

Sono compresi i diritti pari ad un 1/3 di piena proprietà sull'area destinata a passaggio comune censita nel Catasto Fabbricati Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1065 Sub 13 (Bene Comune Non Censibile - corte Comune alle Particelle 1065 Sub 9, 1065 Sub 10 e 1065 Sub 11) di circa mq.65,00.

L'unità immobiliare non risulta allacciata alle utenze ed è sprovvista:

- di caldaia murale per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria;
- della porta finestra in alluminio della camera con accesso su corte esclusiva;
- di tutti i sanitari dei bagni;
- degli elementi radianti per il fabbisogno termico;
- di tutti gli interruttori e placche relativi all'impianto elettrico.

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 Prestazione Energetica (APE).

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

foglio 157 particelle 46 subalterno 9 e 1065 Sub 10 fra loro graffate categoria A/2, classe 7, composto da vani 6, posto al piano S1-T, - rendita: 464,81.

Coerenze: confina a sud con la Particelle 46 Sub 8 e 1065 Sub 9, ad est con le Particelle 1065 Sub 11 e 1065 Sub 13 e a nord con le Particelle 1065 Sub 8 e 44.

Derivano dalla Particella 46 Sub 6 graffata con la Particella 1065 Sub 7 giusta denuncia di variazione 24.11.2017 Prot.llo n.TR0070447 in atti dal 27.11.2017 per frazionamento per trasferimento di diritti, ampliamento, ristrutturazione

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI



L'edificio è stato costruito nel anteriore al 01.09.1967, ristrutturato nel 2010  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.80.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona Bc6

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 ineditati.

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
abitazione al piano terra	Sup. reale lorda	84,00	1,00	84,00
cantina con ripostiglio al piano seminterrato	Sup. reale lorda	47,00	0,45	21,15
corte esclusiva	Sup. catastale	54,00	1,00	54,00
diritti su corte comune	Sup. catastale	67,00	0,33	22,11
portico	Sup. reale lorda	8,00	0,35	2,80

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.  
*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* materiale: pietra, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficienti.  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.  
*Scale:* posizione: a rampa unica, rivestimento: pietra, condizioni: buone.  
**Impianti:**  
*Gas:* tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: da collaudare.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da definire, conformità: da collaudare.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.  
*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: da installare, conformità: da collaudare.  
*Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

#### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

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 indagini 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 - I Semestre 2017

- Zona Semicentrale Cesure

- Abitazioni Civili€/mq. 550,00 - 850,00 Stato scadente di conservazione
- Abitazioni Civili€/mq. 900,00 - 1200,00 Stato normale di conservazione
- Abitazioni Civili€/mq. 1250,00 - 1900,00 Stato ottimo di conservazione
- Abitazioni di tipo economico €/mq. 550,00 - 850,00 Stato scadente di conservazione
- Abitazioni di tipo economico €/mq. 700,00 - 1000,00 Stato normale di conservazione

Listino Borsa Immobiliare Umbria - III Trimestre 2017- Zona Periferia

- Abitazioni €/mq. 1300,00 - 1500,00 (Nuovo)
- €/mq. 900,00 - 1000,00 (Ristrutturato)
- €/mq. 700,00 - 900,00 (Abitabile)
- €/mq. 500,00 - 600,00 (Da ristrutturare)

Listino Borsa Immobiliare Umbria - III Trimestre 2017- Zona Semiperiferia

- Abitazioni €/mq. 1400,00 - 1600,00 (Nuovo)
- €/mq. 1000,00 - 1300,00 (Ristrutturato)
- €/mq. 800,00 - 1000,00 (Abitabile)
- €/mq. 600,00 - 700,00 (Da ristrutturare)

Per quanto riguarda il terreno di pertinenza del fabbricato, 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 la superficie catastale dello stesso.

Sulla base dei dati rilevati, tenendo conto dell'ubicazione degli immobili e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, il sottoscritto reputa

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

di assumere come parametro unitario di stima l'importo di **€/mq. 950,00** riferito alla superficie commerciale dell'abitazione e di **€/mq. 6,00** riferito alla superficie catastale delle aree di corte.

### 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) Agenzia del Territorio - I Semestre 2017  
 Listino Borsa Immobiliare Umbria - III Trimestre 2017.

### 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
abitazione al piano terra	84,00	€ 950,00	€ 79.800,00
cantina con ripostiglio al piano seminterrato	21,15	€ 950,00	€ 20.092,50
corte esclusiva	54,00	€ 6,00	€ 324,00
diritti su corte comune	22,11	€ 6,00	€ 132,66
portico	2,80	€ 950,00	€ 2.660,00
			<b>€ 103.009,16</b>

- Valore corpo:	<b>€ 103.009,16</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 103.009,16</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 103.009,16</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>		<b>€ 103.009,16</b>	<b>€ 103.009,16</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: Attestazione di Agibilità completa di tutti gli elaborati previsti dall'Art.138 della L.R.1/2015 (comprensiva di Dichiarazioni di Rispondenza degli impianti)	<b>€ 15.451,37</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica c/o catastale:	<b>€ 5.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
	<b>Nessuna</b>

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 82.557,79**

Relazione lotto 002 creata in data 01/12/2017  
 Codice documento: E141-16-000026-002

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
 Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

**Beni in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22  
Lotto 003**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di garage sito in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22.

Intera piena proprietà del garage al piano terra sito nel Comune di Terni Via Giacomo Puccini n°22 distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio 157 Particella 1065 Sub 8 Cat. C/6 Cl.9 di mq.28.

Al garage si accede direttamente da Via Puccini e al suo interno si trova una porta finestra in alluminio e vetro che lo collega alla cantina dell'abitazione distinta con le particelle 46 Sub 10 e 1065 Sub 11 fra loro graffate.

Identificato al catasto fabbricati:  
intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni  
**foglio 157 mappale 1065 subalterno 8**, categoria C/6, classe 9, composto da vani 28, posto al piano T, - rendita: 67,97.

Coerenze: confina a sud con le Particelle 46 Sub 10 e 1065 Sub 11, ad est con la Particella 1065 Sub 11 e a nord con la Particelle.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22.

Intera piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione da ultimare sito nel Comune di Terni Via Giacomo Puccini n°22 p.S1-T-1°, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio 157 Particelle fra loro graffate 46 Sub 10 e 1065 Sub 11 Cat. A/2 Cl.7 di vani 6.

L'unità immobiliare è composta al piano primo da una cucina, un disimpegno, tre camere, due bagni ed una terrazza a livello priva di ringhiere di protezione, al piano terra da una corte di circa mq.42 di pertinenza esclusiva e al piano seminterrato da una cantina con ripostiglio.

I tre piani sono fra loro collegati da una scala esterna in muratura a rampe parallele.

Sono compresi i diritti pari ad un 1/3 di piena proprietà sull'area destinata a passaggio comune censita nel Catasto Fabbricati Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1065 Sub 13 (Bene Comune Non Censibile - corte Comune alle Particelle 1065 Sub 9, 1065 Sub 10 e 1065 Sub 11) di circa mq.65,00.

L'unità immobiliare non risulta allacciata alle utenze ed è sprovvista:

- di caldaia murale per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria;
- di n°2 finestre in alluminio su camere da letto al piani primo;
- di tutti i sanitari dei bagni;
- degli elementi radianti per il fabbisogno termico;
- di tutti gli interruttori e placche relativi all'impianto elettrico.

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 Prestazione Energetica (APE).

Identificato al catasto fabbricati:  
intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni  
**foglio 157 particelle 46 subalterno 10 e 1065 Sub 11** fra loro graffate.  
categoria A/2, classe 7, composto da vani 6, posto al piano S1-T-1, - rendita: 464,81.  
Coerenze: confina a sud con le Particelle 46 Sub 9 46 Sub 11 e 1065 Sub 10, ad est con la  
Particella 1065 Sub 13 e a nord con la Particelle 44 e 1065 Sub 8.

Derivano dalla Particella 46 Sub 6 graffata con la Particella 1065 Sub 7 giusta denuncia  
di variazione 24.11.2017 Prot.llo n.TR0070447 in atti dal 27.11.2017 per frazionamento  
per trasferimento di diritti, ampliamento, ristrutturazione

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari urbane oggetto della presente relazione, sono site in una zona  
semicentrale della città di Terni.

**Terni** è una città di circa 112.000 abitanti dell'Umbria, capoluogo della provincia omonima e  
41° comune italiano per popolazione.

La città di Terni dista circa Km.90,00 dalla città di Roma e circa Km.80,00 da Perugia.

Fra le attrazioni paesaggistiche la Valnerina, Valle del Fiume Nera con l'imponente Cascata  
delle Marmore (una delle cascate più alte d'Europa), l'Anfiteatro Romano e Carsulae e, in tutta  
la Provincia, numerosi paesi medievali.

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.

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), palestra (sufficiente), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali / commerciali 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 (0.1), ferrovia (5), superstrada (6), autostrada (33).

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

### 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:

**Atto di citazione** derivante da domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica a favore di [REDACTED] contro

[REDACTED] a firma di Tribunale di Terni in data 14/12/2012 ai nn. 13901 di Rep. **trascritto a Terni in data 11/02/2013 ai nn. 1112 di Reg. Part.** - Si chiede la definizione del contratto preliminare sottoscritto in data 23.01.2010 e quindi di adempiere a tutti i patti in esso contenuti, avente ad oggetto due appartamenti posti al piano primo e al piano sottotetto..

**Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA sede Verona contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 05/03/2016 ai nn. 641 di Rep. **trascritto a Terni in data 29/03/2016 ai nn. 2175 di Reg. Part.**

##### 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:

**Iscrizione** volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. SEDE LUCCA DOMICILIO ELETTO IN LUCCA PIAZZA SAN GIUSTO N°10. contro [REDACTED], a firma di Not. Fulvio Sbrolli di Terni in data 23/12/2009 ai nn. 174044 **iscritto a Terni in data 30/12/2009 ai nn. 3250 di Reg. Part.**

importo ipoteca: €.650.000,00

importo capitale: €.1.300.000,00

**Iscrizione** volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. SEDE LUCCA DOMICILIO ELETTO IN LUCCA PIAZZA SAN GIUSTO N°10, contro [REDACTED], a firma di Not. Fulvio Sbrolli di Terni in data 23/12/2011 ai nn. 183931 **iscritto a Terni in data 27/12/2011 ai nn. 2219 di Reg. Part.**

importo ipoteca: €.120.000,00

importo capitale: €.240.000,00

**Iscrizione** legale (Attiva) derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e successive modifiche. a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. SEDE FIRENZE DOMICILIO ELETTO IN VIA BRAMANTE N°99, TERNI, contro [REDACTED], a firma di Equitalia Centro Spa in data 20/02/2015 ai nn. Rep.529. **iscritto a Terni in data 26/02/2015 ai nn. 251 di Reg. Part.**

importo ipoteca: €.31.561,62

importo capitale: €.63.123,24

##### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA sede Verona contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 05/03/2016 ai nn. 641 di Rep. **trascritto a Terni in data 29/03/2016 ai nn. 2175 di Reg. Part.**

##### 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:

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Nessuna irregolarità da segnalare, ad eccezione della difformità costituita dalla chiusura del sottoscala mediante installazione di una finestra in alluminio e vetro posta ad una distanza dalla strada inferiore a m.5.00. Al fine di rendere conformi le opere realizzate ai titoli abilitativi edilizi rilasciati, si prescrive la rimozione di detta finestra, regolarizzabili mediante

Rimozione della finestra del sottoscala posta al piano terra: € 600,00

Oneri totali: € 600,00

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Le planimetrie catastali risultano essere conformi allo stato di fatto attuale.

Si prevede comunque la presentazione di una variazione catastale per aggiornamento della planimetria una volta eseguita la prescritta rimozione della finestra al piano terra sul sottoscala.

regolarizzabili mediante Variazione catastale mediante procedura DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

Variazione catastale mediante procedura DOCFA per esatta rappresentazione grafica.: € 600,00

Oneri totali: € 600,00

**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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] intera piena proprietà  
proprietario dal 23/12/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Not. Fulvio Sbrolli di Terni in data 23/12/2009 ai nn. 174043 di Rep. registrato a Terni in data 30/12/2009 ai nn. 576 trascritto a Terni in data 30/12/2009 ai nn. 10067 di Reg. Part. Nell'atto di acquisto sopra citato (Cfr. allegato titolo di provenienza) si precisa che il Sig. [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni, acquistava nell'esercizio [REDACTED]

**Visure Ipotecarie Aggiornate a tutto il 28.11.2017.**

N.B.: -Nell'atto non si fa menzione e quindi non sono stati formalmente trasferiti i diritti di comproprietà spettanti all'unità immobiliare oggetto di compravendita (Particella 46 Sub 6 già 46 Sub 1) sulla corte attualmente distinta nel Catasto Terreni Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1843 di mq.623 (già Particella 1515 di mq.655; già Particella 45 di mq.660 - catastalmente censita come corte comune alle Particelle 46 Sub 1, 46 Sub 2 e 46 Sub 3 del Foglio 157).

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] intera piena proprietà  
proprietario da data antecedente il ventennio al 30/12/2009 in forza di atto di compravendita a firma di Not. Luciano Clericò di Terni in data 13/10/1986 ai nn. 29941 di Rep. registrato a Terni in data 03/11/1986 ai nn. 3971 vol.561 trascritto a Terni in data 11/11/1986 ai nn. 6050 di Reg. Part. Acquista come bene personale stante la dichiarazione resa in atto dal coniuge in comunione legale [REDACTED]



#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. in parte edificato in data anteriore al 01.09.1967** parte del fabbricato risulta essere di remota costruzione (edificato in data antecedente alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150)

**P.E. n. C.E. Prot.24631 del 03.09.1982 e successive varianti** per lavori di Ampliamento fabbricato Voc. Valenza intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia presentata in data 05/07/1982 rilasciata in data 03/09/1982- n. prot. 24631

**P.E. n. Variante Prot.35849 del 07.02.1983 e successive varianti** per lavori di Ampliamento fabbricato Voc. Valenza intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia presentata in data 25/09/1982 rilasciata in data 07/02/1983- n. prot. 35849 Variante alla C.E. 24631 del 03.09.1982.

**P.E. n. Variante Prot.7067 del 27.10.1983** per lavori di Ampliamento fabbricato Voc. Valenza intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia presentata in data 21/02/1983 rilasciata in data 27/10/1983- n. prot. 7067 Variante alla C.E. 24631 del 03.09.1982.

**P.E. n. C.E. Prot.44400 del 13.06.1986** per lavori di Completamento opere relative ad ampliamento fabbricato Voc. Valenza intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia presentata in data 02/11/1985 rilasciata in data 13/06/1986- n. prot. 44400 Completamento opere relative alla C.E. 24631 del 03.09.1982.

**P.E. n. C.E. in sanatoria Prot.25086/86 del 07.11.1989** per lavori di Cambio destinazione d'uso da garage ad abitazione dei locali siti al piano terra, ristrutturazione al p.1°, l'ampliamento del sottotetto in parte ad uso residenziale ed in parte ad uso non residenziale e modifiche interne al piano interrato. intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n°47) rilasciata in data 07/11/1989- n. prot. 25086 Variata l'intestazione del titolo abilitativo mediante Presa d'Atto Prot. n.30841/88 del 07.11.1989.

**P.E. n. Autorizzazione Prot.37885 del 18.11.1991** per lavori di per eseguire la chiusura di parte del portico al piano terra del fabbricato sito in Via Puccini n.22 con vetrate mobili tipo Sun Room intestata a [REDACTED]. Autorizzazione edilizia presentata in data 30/09/1991 rilasciata in data 18/11/1991- n. prot. 37885

**P.E. n. C.E. in sanatoria Prot.107/94** per lavori di Ampliamento fabbricato residenziale per chiusura portico(anno abuso 1985-1993 superficie condonata mq.53,50) intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 39 L.724/23.12.1994) presentata in data 25/02/1995- n. prot. 9508 rilasciata in data 23/02/2010- n. prot. 38592

**P.E. n. DIA Prot. n°210156 del 21.11.2009** per lavori di Ristrutturazione Edilizia - Frazionamento Fabbricato Residenziale intestata a [REDACTED]. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 21/11/2009- n. prot. 210156

**P.E. n. Permesso di Costruire n°283 del 31.01.2011 e successive varianti** per lavori di frazionamento di un'unità abitativa in n°4 appartamenti con ampliamento per realizzazione di portico coperto a terrazza praticabile e scala aperta esterna. intestata a [REDACTED]. Permesso di Costruire presentata in data 14/07/2010 rilasciata in data 31/01/2011 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

**P.E. n. Variante in sanatoria n°386 del 30.11.2012** per lavori di frazionamento di un'unità abitativa in n°4 appartamenti con ampliamento per realizzazione di portico coperto a terrazza praticabile e scala aperta esterna. intestata a [REDACTED]. Permesso di Costruire in sanatoria rilasciata in data 30/11/2012- n. prot. 386 l'agibilità non è ancora stata rilasciata Variante in sanatoria al Permesso di Costruire n°283/2010.

#### Descrizione **garage** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di garage sito in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22.

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

Intera piena proprietà del garage al piano terra sito nel Comune di Terni Via Giacomo Puccini n°22 distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio 157 Particella 1065 Sub 8 Cat. C/6 Cl.9 di mq.28.

Al garage si accede direttamente da Via Puccini e al suo interno si trova una porta finestra in alluminio e vetro che lo collega alla cantina dell'abitazione distinta con le particelle 46 Sub 10 e 1065 Sub 11 fra loro graffate.

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni  
foglio 157 mappale 1065 subalterno 8, categoria C/6, classe 9, composto da vani 28, posto al piano T, - rendita: 67,97.

Coerenze: confina a sud con le Particelle 46 Sub 10 e 1065 Sub 11, ad est con la Particella 1065 Sub 11 e a nord con la Particelle.

L'edificio è stato ristrutturato nel 2010

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.50.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona Bc6

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 ineditati.

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.

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

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
garage	Sup. reale lorda	29,00	0,40	11,60

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.  
*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.  
*Portone di ingresso:* tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

**Accessori:**

Descrizione **appartamento** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22.

Intera piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione da ultimare sito nel Comune di Terni Via Giacomo Puccini n°22 p.S1-T-1°, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio 157 Particelle fra loro graffate 46 Sub 10 e 1065 Sub 11 Cat. A/2 Cl.7 di vani 6.

L'unità immobiliare è composta al piano primo da una cucina, un disimpegno, tre camere, due bagni ed una terrazza a livello priva di ringhiere di protezione, al piano terra da una corte di circa mq.42 di pertinenza esclusiva e al piano seminterrato da una cantina con ripostiglio.

I tre piani sono fra loro collegati da una scala esterna in muratura a rampe parallele.

Sono compresi i diritti pari ad un 1/3 di piena proprietà sull'area destinata a passaggio comune censita nel Catasto Fabbricati Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1065 Sub 13 (Bene Comune Non Censibile - corte Comune alle Particelle 1065 Sub 9, 1065 Sub 10 e 1065 Sub 11) di circa mq.65,00.

L'unità immobiliare non risulta allacciata alle utenze ed è sprovvista:

- di caldaia murale per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria;
- di n°2 finestre in alluminio su camere da letto al piani primo;
- di tutti i sanitari dei bagni;
- degli elementi radianti per il fabbisogno termico;
- di tutti gli interruttori e placche relativi all'impianto elettrico.

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 Prestazione Energetica (APE).

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni foglio 157 particelle 46 subalterno 10 e 1065 Sub 11 fra loro graffate, categoria A/2, classe 7, composto da vani 6, posto al piano S1-T-1, - rendita: 464,81.

Coerenze: confina a sud con le Particelle 46 Sub 9 46 Sub 11 e 1065 Sub 10, ad est con la Particella 1065 Sub 13 e a nord con la Particelle 44 e 1065 Sub 8.

Derivano dalla Particella 46 Sub 6 graffata con la Particella 1065 Sub 7 giusta denuncia di variazione 24.11.2017 Prot.llo n.TR0070447 in atti dal 27.11.2017 per frazionamento per trasferimento di diritti, ampliamento, ristrutturazione

L'edificio è stato costruito nel anteriore al 01.09.1967, ristrutturato nel 2010

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona Bc6

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
abitazione al piano primo	Sup. reale lorda	82,00	1,00	82,00
cantina con ripostiglio al piano seminterrato	Sup. reale lorda	47,00	0,45	21,15
corte esclusiva al p.T	Sup. reale lorda	42,00	1,00	42,00
diritti su corte comune	Sup. reale lorda	67,00	0,33	22,11
terrazza al p.1°	Sup. reale lorda	19,00	0,25	4,75

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Scale:*

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

##### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: pietra, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra, condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da definire, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: da installare. conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, 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 - I Semestre 2017

- Zona Semicentrale Cesure

- Abitazioni Civili €/mq. 550,00 - 850,00 Stato scadente di conservazione
- Abitazioni Civili €/mq. 900,00 - 1200,00 Stato normale di conservazione
- Abitazioni Civili €/mq. 1250,00 - 1900,00 Stato ottimo di conservazione
- Abitazioni di tipo economico €/mq. 550,00 - 850,00 Stato scadente di conservazione
- Abitazioni di tipo economico €/mq. 700,00 - 1000,00 Stato normale di conservazione

Listino Borsa Immobiliare Umbria - III Trimestre 2017- Zona Periferia

- Abitazioni €/mq. 1300,00 - 1500,00 (Nuovo)
- €/mq. 900,00 - 1000,00 (Ristrutturato)
- €/mq. 700,00 - 900,00 (Abitabile)
- €/mq. 500,00 - 600,00 (Da ristrutturare)

Listino Borsa Immobiliare Umbria - III Trimestre 2017- Zona Semiperiferia

- Abitazioni €/mq. 1400,00 - 1600,00 (Nuovo)
- €/mq. 1000,00 - 1300,00 (Ristrutturato)
- €/mq. 800,00 - 1000,00 (Abitabile)
- €/mq. 600,00 - 700,00 (Da ristrutturare)

Per quanto riguarda il terreno di pertinenza del fabbricato, 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 la superficie catastale dello stesso.

Sulla base dei dati rilevati, tenendo conto dell'ubicazione degli immobili e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, il sottoscritto reputa di assumere come parametro unitario di stima l'importo di **€/mq. 950,00** riferito alla superficie commerciale dell'abitazione e di **€/mq. 6,00** riferito alla superficie catastale delle aree di corte.

## 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) Agenzia del Territorio - I Semestre 2017

Listino Borsa Immobiliare Umbria - III Trimestre 2017.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. garage

*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
garage	11,60	€ 950,00	€ 11.020,00
- Valore corpo:			<b>€ 11.020,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 11.020,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 11.020,00</b>

#### B. 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
abitazione al piano primo	82,00	€ 950,00	€ 77.900,00
cantina con ripostiglio al piano seminterrato	21,15	€ 950,00	€ 20.092,50
corte esclusiva al p.T	42,00	€ 6,00	€ 252,00
diritti su corte comune	22,11	€ 6,00	€ 132,66
terrazza al p.1°	4,75	€ 950,00	€ 4.512,50
			<b>€ 102.889,66</b>
- Valore corpo:			<b>€ 102.889,66</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 102.889,66</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 102.889,66</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>garage</b>		€ 11.020,00	<b>€ 11.020,00</b>
<b>B</b>	<b>appartamento</b>		€ 102.889,66	<b>€ 102.889,66</b>
			€ 113.909,66	<b>€ 113.909,66</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: Attestazione di Agibilità completa di tutti gli elaborati previsti dall'Art.138 della L.R.1/2015 (comprensiva di Dichiarazioni di Rispondenza degli impianti) **€ 17.086,45**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 5.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **€ 1.200,00**

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

**Nessuna**

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 91.823,21**



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 90.623,21**

Relazione lotto 003 creata in data 01/12/2017  
Codice documento: E141-16-000026-003

---

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

**Beni in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22  
Lotto 004**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22.

Intera piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione da ultimare sito nel Comune di Terni Via Giacomo Puccini n°22 p.T-1°-2 °. distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio 157 Particelle fra loro graffate 46 Sub 11 e 1065 Sub 12 Cat. A/2 Cl.7 di vani 8.

L'unità immobiliare è composta al piano primo da un vano d'ingresso, un angolo cottura, un soggiorno, un disimpegno, una camera, un bagno ed una loggia a livello, al piano secondo da ampio vano mansardato, un vano soffitta, un ripostiglio, un bagno ed una terrazza a livello e al piano terra dalla sola scala di accesso alla descritta unità abitativa (scala esterna a rampe parallele).

I vani del piano primo sono collegati quelli del piano secondo sottotetto mediante scala interna in muratura ad unica rampa.

L'unità immobiliare non risulta allacciata alle utenze ed è sprovvista:

- di caldaia murale per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria;
- di n°3 finestre in alluminio e precisamente una sul soggiorno, una sull'angolo cottura ed una sul vano letto del piano 1°;
- di tutti i sanitari dei bagni;
- degli elementi radianti per il fabbisogno termico;
- di tutti gli interruttori e placche relativi all'impianto elettrico.

N.B.:

- L'area di accesso alle scale del piano primo, area pavimentata e delimitata da un muretto alto circa m.1,50 (Cfr. allegata planimetria di rilievo), è esclusa dalla vendita in quanto insistente sul terreno identificato in catasto con la Particella 1843 del Foglio 157 di Terni, di altra proprietà (dalle ricerche ipotecarie non si evincono costituzioni di servitù d'uso o atti di cessione di diritti o di comproprietà aventi ad oggetto la particella 1843).

L'accesso alle scale di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare oggetto della presente, non risulta legittimato da alcun titolo in quanto per raggiungere dette scale si deve prima attraversare un piazzale brecciato identificato in catasto con la Particella 1843 del Foglio 157 di Terni, di altra proprietà (dalle ricerche ipotecarie non si evincono costituzioni di servitù di passaggio o atti di cessione di diritti o di comproprietà aventi ad oggetto la particella 1843).

Anche nell'atto di provenienza dell'esecutato non si fa menzione e quindi non sono stati formalmente trasferiti a proprio favore i diritti di comproprietà spettanti all'unità immobiliare oggetto di compravendita (Particella 46 Sub 6 già 46 Sub 1) sulla corte attualmente distinta nel Catasto Terreni Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1843 di mq.623 (già Particella 1515 di mq.655; già Particella 45 di mq.660 - catastalmente censita come corte comune alle Particelle 46 Sub 1, 46 Sub 2 e 46 Sub 3 del Foglio 157).

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 Prestazione Energetica (APE).

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

Identificato al catasto fabbricati:  
intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni  
**foglio 157 particelle 46 subalterno 11 e 1065 Sub 12** fra loro graffate,  
categoria A/2, classe 7, composto da vani 8, posto al piano T-1-2, - rendita: 619,75.  
Coerenze: confina a sud con la Particella 1843, ad est con la Particella 1065 Sub 9 e a  
nord con le Particelle 46 Sub 10 e 1065 Sub 11.

Derivano dalla Particella 46 Sub 6 graffata con la Particella 1065 Sub 7 giusta denuncia di  
variazione 24.11.2017 Prot.llo n.TR0070447 in atti dal 27.11.2017 per frazionamento per  
trasferimento di diritti, ampliamento, ristrutturazione

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari urbane oggetto della presente relazione, sono site in una zona  
semicentrale della città di Terni.

**Terni** è una città di circa 112.000 abitanti dell'Umbria, capoluogo della provincia omonima e  
41° comune italiano per popolazione.

La città di Terni dista circa Km.90,00 dalla città di Roma e circa Km.80,00 da Perugia.

Fra le attrazioni paesaggistiche la Valnerina, Valle del Fiume Nera con l'imponente Cascata  
delle Marmore (una delle cascate più alte d'Europa), l'Anfiteatro Romano e Carsulae e, in tutta  
la Provincia, numerosi paesi medievali.

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.

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), palestra (sufficiente), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali / commerciali 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 (0.1), ferrovia (5), superstrada (6), autostrada (33).

### 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:

**Atto di citazione** derivante da domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Terni in data 14/12/2012 ai nn. 13901 di Rep. **trascritto a Terni in data 11/02/2013 ai nn. 1112 di Reg. Part.** - Si chiede la definizione del contratto preliminare sottoscritto in data 23.01.2010 e quindi di adempiere a tutti i patti in esso contenuti, avente ad oggetto due appartamenti posti al piano primo e al piano sottotetto..

**Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA sede Verona contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 05/03/2016 ai nn. 641 di Rep. **trascritto a Terni in data 29/03/2016 ai nn. 2175 di Reg. Part.**

##### 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:

**Iscrizione** volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. SEDE LUCCA DOMICILIO ELETTO IN LUCCA PIAZZA SAN GIUSTO N°10, contro [REDACTED], a firma di Not. Fulvio Sbrolli di Terni in data 23/12/2009 ai nn. 174044 **iscritto a Terni in data 30/12/2009 ai nn. 3250 di Reg. Part.**

importo ipoteca: €.650.000,00

importo capitale: €.1.300.000,00

**Iscrizione** volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. SEDE LUCCA DOMICILIO ELETTO IN LUCCA PIAZZA SAN GIUSTO N°10, contro [REDACTED], a firma di Not. Fulvio Sbrolli di Terni in data 23/12/2011 ai nn. 183931 **iscritto a Terni in data 27/12/2011 ai nn. 2219 di Reg. Part.**

importo ipoteca: €.120.000,00

importo capitale: €.240.000,00

**Iscrizione** legale (Attiva) derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e successive modifiche, a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. SEDE FIRENZE DOMICILIO ELETTO IN VIA BRAMANTE N°99, TERNI, contro [REDACTED], a firma di Equitalia Centro Spa in data 20/02/2015 ai nn. Rep.529. **iscritto a Terni in data 26/02/2015 ai nn. 251 di Reg. Part.**

importo ipoteca: €.31.561,62

importo capitale: €.63.123,24

##### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA sede Verona contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 05/03/2016 ai nn. 641 di Rep. **trascritto a Terni in data 29/03/2016 ai nn. 2175 di Reg. Part.**

##### 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:

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto della presente risulta essere conforme all'ultimo titolo edilizio abilitativo rilasciato.

4.3.2. *Conformità catastale:*

La planimetria catastale risulta essere conforme allo stato di fatto.

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

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

\_\_\_\_\_ intera piena proprietà  
proprietario dal 23/12/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Not. Fulvio Sbroli di Terni in data 23/12/2009 ai nn. 174043 di Rep. registrato a Terni in data 30/12/2009 ai nn. 576 trascritto a Terni in data 30/12/2009 ai nn. 10067 di Reg. Part. Nell'atto di acquisto sopra citato (Cfr. allegato titolo di provenienza) si precisa che il Sig. \_\_\_\_\_ coniugato in regime di separazione dei beni, acquistava nell'esercizio

*Visure Ipotecarie Aggiornate a tutto il 28.11.2017.*

N.B.: -Nell'atto non si fa menzione e quindi non sono stati formalmente trasferiti i diritti di comproprietà spettanti all'unità immobiliare oggetto di compravendita (Particella 46 Sub 6 già 46 Sub 1) sulla corte attualmente distinta nel Catasto Terreni Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1843 di mq.623 (già Particella 1515 di mq.655; già Particella 45 di mq.660 - catastalmente censita come corte comune alle Particelle 46 Sub 1, 46 Sub 2 e 46 Sub 3 del Foglio 157).

**6.2 Precedenti proprietari:**

\_\_\_\_\_ intera piena proprietà  
proprietario da data antecedente il ventennio al 30/12/2009 in forza di atto di compravendita a firma di Not. Luciano Clericò di Terni in data 13/10/1986 ai nn. 29941 di Rep. registrato a Terni in data 03/11/1986 ai nn. 3971 vol.561 trascritto a Terni in data 11/11/1986 ai nn. 6050 di Reg. Part. Acquista come bene personale stante la dichiarazione resa in atto dal coniuge in comunione legale \_\_\_\_\_

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. in parte edificato in data anteriore al 01.09.1967** parte del fabbricato risulta essere di remota costruzione (edificato in data antecedente alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150)

**P.E. n. C.E. Prot.24631 del 03.09.1982 e successive varianti** per lavori di Ampliamento fabbricato Voc. Valenza intestata a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Concessione Edilizia presentata in data 05/07/1982 rilasciata in data 03/09/1982- n. prot. 24631

**P.E. n. Variante Prot.35849 del 07.02.1983 e successive varianti** per lavori di Ampliamento fabbricato Voc. Valenza intestata a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_. Concessione Edilizia presentata in data 25/09/1982 rilasciata in data 07/02/1983- n. prot. 35849 Variante alla C.E. 24631 del 03.09.1982.

**P.E. n. Variante Prot.7067 del 27.10.1983** per lavori di Ampliamento fabbricato Voc. Valenza intestata a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Concessione Edilizia presentata in data 21/02/1983 rilasciata in data 27/10/1983- n. prot. 7067 Variante alla C.E. 24631 del 03.09.1982.

**P.E. n. C.E. Prot.44400 del 13.06.1986** per lavori di Completamento opere relative ad ampliamento fabbricato Voc. Valenza intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia presentata in data 02/11/1985 rilasciata in data 13/06/1986- n. prot. 44400 Completamento opere relative alla C.E. 24631 del 03.09.1982.

**P.E. n. C.E. in sanatoria Prot.25086/86 del 07.11.1989** per lavori di Cambio destinazione d'uso da garage ad abitazione dei locali siti al piano terra, ristrutturazione al p.1°, l'ampliamento del sottotetto in parte ad uso residenziale ed in parte ad uso non residenziale e modifiche interne al piano interrato. intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) rilasciata in data 07/11/1989- n. prot. 25086 Variata l'intestazione del titolo abilitativo mediante Presa d'Atto Prot. n.30841/88 del 07.11.1989.

**P.E. n. Autorizzazione Prot.37885 del 18.11.1991** per lavori di per eseguire la chiusura di parte del portico al piano terra del fabbricato sito in Via Puccini n.22 con vetrate mobili tipo Sun Room intestata a [REDACTED]. Autorizzazione edilizia presentata in data 30/09/1991 rilasciata in data 18/11/1991- n. prot. 37885

**P.E. n. C.E. in sanatoria Prot.107/94** per lavori di Ampliamento fabbricato residenziale per chiusura portico(anno abuso 1985-1993 superficie condonata mq.53,50) intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 39 L.724/23.12.1994) presentata in data 25/02/1995- n. prot. 9508 rilasciata in data 23/02/2010- n. prot. 38592

**P.E. n. DIA Prot. n°210156 del 21.11.2009** per lavori di Ristrutturazione Edilizia - Frazionamento Fabbricato Residenziale intestata a [REDACTED]. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 21/11/2009- n. prot. 210156

**P.E. n. Permesso di Costruire n°283 del 31.01.2011 e successive varianti** per lavori di frazionamento di un'unità abitativa in n°4 appartamenti con ampliamento per realizzazione di portico coperto a terrazza praticabile e scala aperta esterna. intestata a [REDACTED]. Permesso di Costruire presentata in data 14/07/2010 rilasciata in data 31/01/2011 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

**P.E. n. Variante in sanatoria n°386 del 30.11.2012** per lavori di frazionamento di un'unità abitativa in n°4 appartamenti con ampliamento per realizzazione di portico coperto a terrazza praticabile e scala aperta esterna. intestata a [REDACTED]. Permesso di Costruire in sanatoria rilasciata in data 30/11/2012- n. prot. 386 l'agibilità non è ancora stata rilasciata Variante in sanatoria al Permesso di Costruire n°283/2010.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22.

Intera piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione da ultimare sito nel Comune di Terni Via Giacomo Puccini n°22 p.T-1°-2 °, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio 157 Particelle fra loro graffate 46 Sub 11 e 1065 Sub 12 Cat. A/2 Cl.7 di vani 8.

L'unità immobiliare è composta al primo da un vano d'ingresso, un angolo cottura, un soggiorno, un disimpegno, una camera, un bagno ed una loggia a livello, al piano secondo da ampio vano mansardato, un vano soffitta, un ripostiglio, un bagno ed una terrazza a livello e al piano terra dalla sola scala di accesso alla descritta unità abitativa (scala esterna a rampe parallele).

I vani del piano primo sono collegati a quelli del piani secondo sottotetto mediante scala interna in muratura ad unica rampa.

L'unità immobiliare non risulta allacciata alle utenze ed è sprovvista:

- di caldaia murale per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria;
- di n°3 finestre in alluminio e precisamente una sul soggiorno, una sull'angolo cottura ed una sul vano letto del piano 1°;
- di tutti i sanitari dei bagni;
- degli elementi radianti per il fabbisogno termico;
- di tutti gli interruttori e placche relativi all'impianto elettrico.

N.B.:

- L'area di accesso alle scale del piano primo, area pavimentata e delimitata da un muretto alto circa m.1.50 (Cfr. allegata planimetria di rilievo), è esclusa dalla vendita in quanto insistente sul terreno identificato in catasto con la Particella 1843 del Foglio 157 di Terni, di altra proprietà (dalle ricerche ipotecarie non si evincono costituzioni di servitù d'uso o atti di cessione di diritti o di comproprietà aventi ad oggetto la particella 1843).

L'accesso alle scale di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare oggetto della presente, non risulta legittimato da alcun titolo in quanto per raggiungere dette scale si deve prima attraversare un piazzale brecciato identificato in catasto con la Particella 1843 del Foglio 157 di Terni, di altra proprietà (dalle ricerche ipotecarie non si evincono costituzioni di servitù di passaggio o atti di cessione di diritti o di comproprietà aventi ad oggetto la particella 1843).

Anche nell'atto di provenienza dell'esecutato non si fa menzione e quindi non sono stati formalmente trasferiti a proprio favore i diritti di comproprietà spettanti all'unità immobiliare oggetto di compravendita (Particella 46 Sub 6 già 46 Sub 1) sulla corte attualmente distinta nel Catasto Terreni Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1843 di mq.623 (già Particella 1515 di mq.655; già Particella 45 di mq.660 - catastalmente censita come corte comune alle Particelle 46 Sub 1, 46 Sub 2 e 46 Sub 3 del Foglio 157).

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 Prestazione Energetica (APE).

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

foglio 157 particelle 46 subalterno 11 e 1065 Sub 12 fra loro graffate, categoria A/2, classe 7, composto da vani 8, posto al piano T-1-2, - rendita: 619,75.

Coerenze: confina a sud con la Particella 1843, ad est con la Particella 1065 Sub 9 e a nord con le Particelle 46 Sub 10 e 1065 Sub 11.

Derivano dalla Particella 46 Sub 6 graffata con la Particella 1065 Sub 7 giusta denuncia di variazione 24.11.2017 Prot.llo n.TR0070447 in atti dal 27.11.2017 per frazionamento per trasferimento di diritti, ampliamento, ristrutturazione

L'edificio è stato costruito nel anteriore al 01.09.1967, ristrutturato nel 2010

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona Bc6

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 ineditificati.

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
abitazione al piano primo	Sup. reale lorda	65,54	1,00	65,54
vani mansardati al piano secondo sottotetto	Sup. reale lorda	77,00	0,33	25,41
terrazza al p.2°	Sup. reale lorda	13,00	0,25	3,25
loggia al p.1°	Sup. reale lorda	7,30	0,35	2,56
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>162,84</b>		<b>96,76</b>

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI



### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: fra p.1° e p.2°.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: fra p.T. e p.1°.

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: pietra, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: fra p.1° e p.2°.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: fra p.T. e p.1°.

#### **Impianti:**

<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da definire, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: da installare, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, 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 indagini 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 - I Semestre 2017

- Zona Semicentrale Cesure

- Abitazioni Civili €/mq. 550,00 - 850,00 Stato scadente di conservazione
- Abitazioni Civili €/mq. 900,00 - 1200,00 Stato normale di conservazione
- Abitazioni Civili €/mq. 1250,00 - 1900,00 Stato ottimo di conservazione
- Abitazioni di tipo economico €/mq. 550,00 - 850,00 Stato scadente di conservazione
- Abitazioni di tipo economico €/mq. 700,00 - 1000,00 Stato normale di conservazione

Listino Borsa Immobiliare Umbria - III Trimestre 2017- Zona Periferia

- Abitazioni €/mq. 1300,00 - 1500,00 (Nuovo)
- €/mq. 900,00 - 1000,00 (Ristrutturato)
- €/mq. 700,00 - 900,00 (Abitabile)
- €/mq. 500,00 - 600,00 (Da ristrutturare)

Listino Borsa Immobiliare Umbria - III Trimestre 2017- Zona Semiperiferia

- Abitazioni €/mq. 1400,00 - 1600,00 (Nuovo)
- €/mq. 1000,00 - 1300,00 (Ristrutturato)
- €/mq. 800,00 - 1000,00 (Abitabile)
- €/mq. 600,00 - 700,00 (Da ristrutturare)

Per quanto riguarda il terreno di pertinenza del fabbricato, 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 la superficie catastale dello stesso.

Sulla base dei dati rilevati, tenendo conto dell'ubicazione degli immobili e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, il sottoscritto reputa di assumere come parametro unitario di stima l'importo di **€/mq. 950,00** riferito alla superficie commerciale dell'abitazione e di **€/mq. 6,00** riferito alla superficie catastale delle aree di corte.

### 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) Agenzia del Territorio - I Semestre 2017  
 Listino Borsa Immobiliare Umbria - III Trimestre 2017.

### 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
abitazione al piano primo	65,54	€ 950,00	€ 62.263,00
vani mansardati al piano secondo sottotetto	25,41	€ 950,00	€ 24.139,50
terrazza al p.2°	3,25	€ 950,00	€ 3.087,50
loggia al p.1°	2,56	€ 950,00	€ 2.427,25
	<b>96,76</b>		<b>€ 91.917,25</b>

- Valore corpo:	<b>€ 91.917,25</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 91.917,25</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 91.917,25</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>		<b>€ 91.917,25</b>	<b>€ 91.917,25</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 13.787,59</b>
- Riduzione monetaria: Attestazione di Agibilità completa di tutti gli elaborati previsti dall'Art.138 della L.R.1/2015 (comprensiva di Dichiarazioni di Rispondenza degli impianti)	<b>€ 5.000,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 73.129,66</b>
--	--------------------

Relazione lotto 004 creata in data 01/12/2017  
 Codice documento: E141-16-000026-004

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
 Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

il perito  
Geom. Alessandro PROIETTI

---

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

44 di 44

**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Alessandro PROIETTI**

Strada di Collabramo, 31  
05035 - Vigne di Narni (TR)

Tel. 0744/737620

E.Mail: [geom.alexproietti@libero.it](mailto:geom.alexproietti@libero.it)

PEC: [alessandro.proietti1@geopec.it](mailto:alessandro.proietti1@geopec.it)

C.F.: PRTLSN74M23L117R

P.IVA.: 00730510559

**TRIBUNALE DI TERNI**

**ESECUZIONE FORZATA**

**R. G. n° 26/2016**

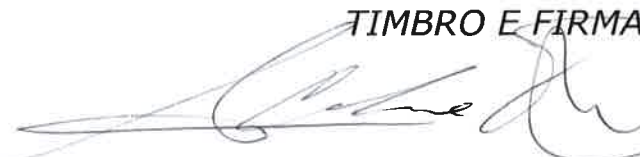
**ALLEGATI GENERALI**

- Estratto di Mappa;
- Elaborato Planimetrico;
- Documentazione Fotografica (Vista Esterno Intero Fabbricato);
- Certificazione Procedimenti pendenti o definiti Tribunale Terni;
- Atto di Provenienza.

Narni, li 27.11.2017

ESPERTO: Geom. Alessandro PROIETTI

TIMBRO E FIRMA





E=16600

1 Particella: 1065

Comune: TERNI  
Foglio: 157

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

27-Nov-2017 16:29:51  
Prot. n. T271900/2017

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Proietti Alessandro  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Terni N. 963

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

Comune di Terni

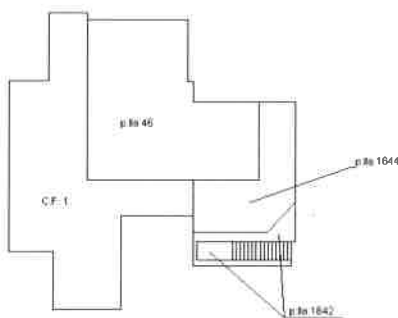
Protocollo n. TR0070451 del 27/11/2017

Sezione: Foglio: 157 Particella: 1065

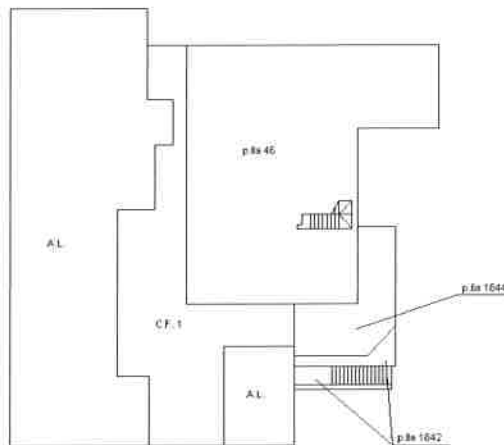
Tipo Mappale n. 60726 del 12/10/2017

Dimostrazione grafica dei subalterni

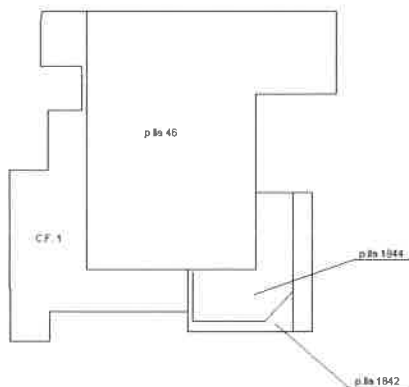
Scala 1 : 500



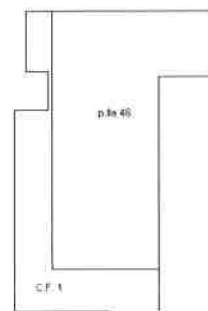
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

Ultima planimetria in atti

Data: 28/11/2017 - n. T97013 - Richiedente: Telematico

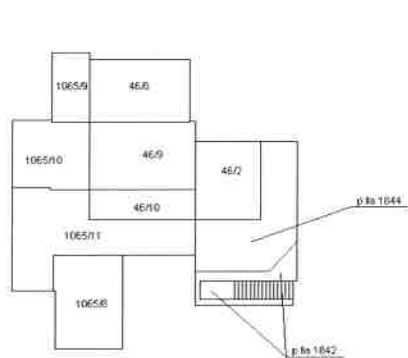
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



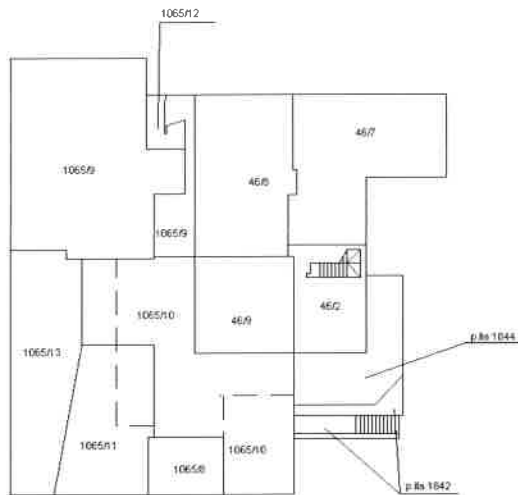
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Proietti Alessandro	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 963

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

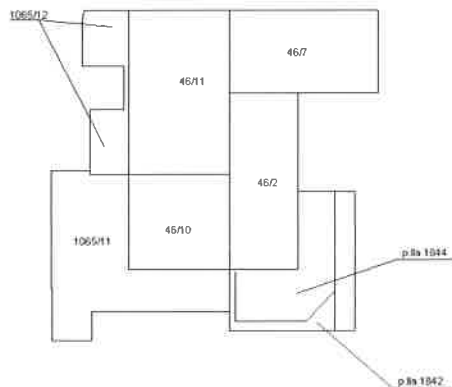
Comune di Terni		Protocollo n. TR0070451 del 27/11/2017	
Sezione:	Foglio: 157	Particella: 1065	Tipo Mappale n. 60726 del 12/10/2017
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



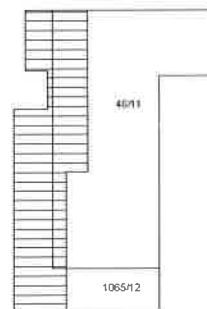
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

Ultima planimetria in atti

Data: 28/11/2017 - n. T97013 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2017 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 157 - Particella: 1065 - Elaborato planimetrico >



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Proietti Alessandro  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Terni N. 963

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

Comune di Terni

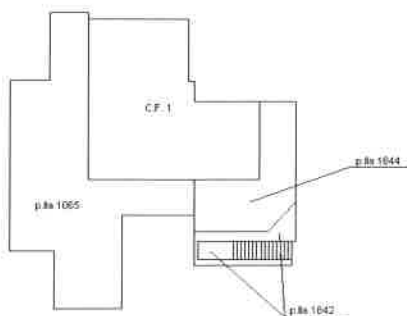
Protocollo n. TR0070447 del 27/11/2017

Sezione: Foglio: 157 Particella: 46

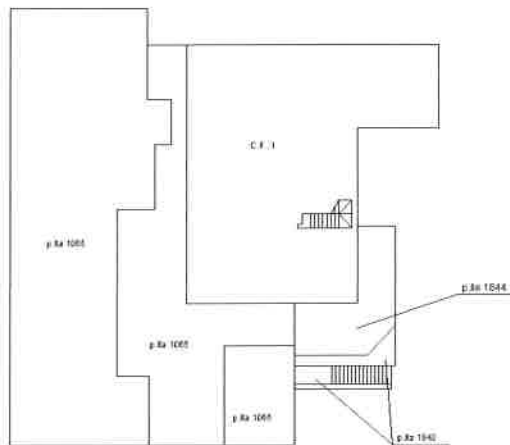
Tipo Mappale n. 60726 del 12/10/2017

Dimostrazione grafica dei subalterni

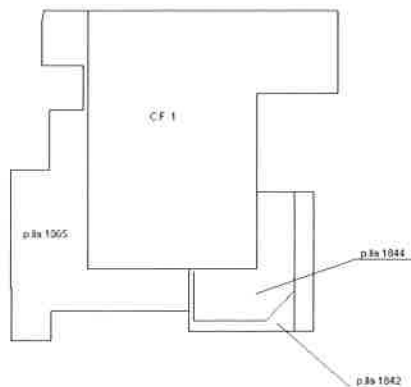
Scala 1 : 500



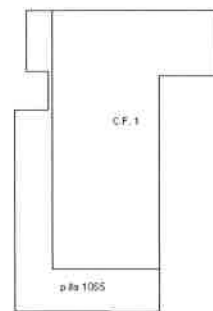
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

Ultima planimetria in atti

Data: 28/11/2017 - n. T98577 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

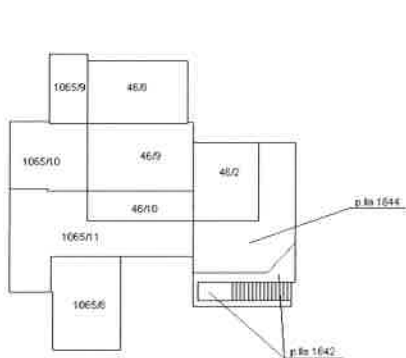


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2017 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 157 - Particella: 46 - Elaborato planimetrico >

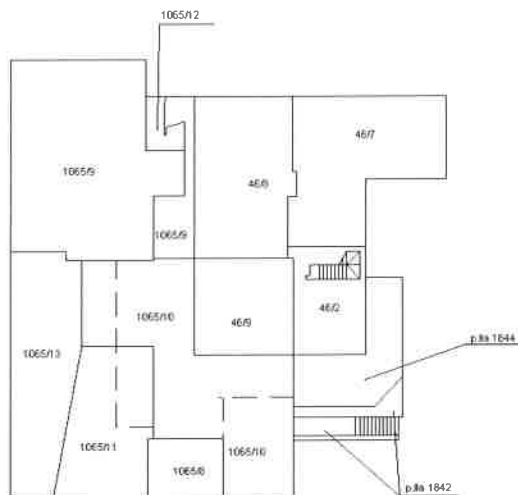
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Proietti Alessandro	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 963

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

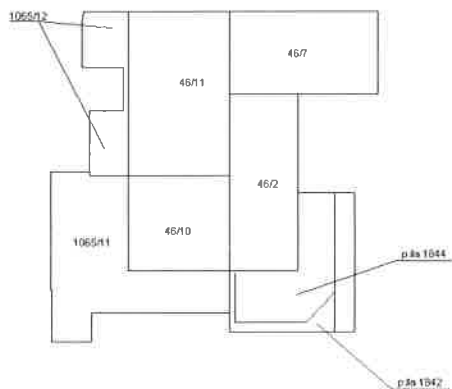
Comune di Terni		Protocollo n. TR0070447 del 27/11/2017	
Sezione:	Foglio: 157	Particella: 46	Tipo Mappale n. 60726 del 12/10/2017
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



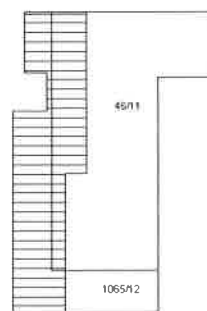
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2017 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 157 - Particella: 46 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 28/11/2017 - n. T98577 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

# **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**vista esterno  
intero fabbricato**



Vista Esterno - Intero Fabbricato



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri  
di Terzi  
Associazione pro  
N. 903

Geometra  
**PROIETTI ALESSANDRO**

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terzi  
Associazione Adva  
N. 903

Geometra  
**PROIETTI**





# TRIBUNALE DI TERNI

Il sottoscritto Funzionario Giudiziario della Cancelleria Civile, a richiesta del Geom. Alessandro Proietti incaricato dal Giudice delle Esecuzioni, esaminato il Registro Generale Informatico degli Affari Civili Contenziosi del Tribunale di Terni ,

## certifica

che, alla data odierna, a nome di BUONO MAURO, titolare della Ditta CENTRO VERNICIATURE DI BUONO MAURO, risultano pendenti o definiti i procedimenti indicati nel riepilogo allegato.

Terni, 16/02/2017

Il Funzionario Giudiziario  
Dr.ssa Anna Paola Marcelli

# Ufficio : Tribunale di Terni

Anno	N. Ruolo	Sub	Sez	Oggetto	Giudice	Stato	Parte Principale	Controparte Principale
2012	00003394		01	Vendita di cose immobili	DIGIOVANNANTONIOBARBARA	ESTINTO	GRASSIPATRIZIA	BUCONIMAURO





# Ufficio : Tribunale di Terni

Anno	N. Ruolo	Sub	Sez	Cognome	Giudice	Stato	Parto Principale	Controparte Principale
2003	00003293	01	01	Appalto: altre ipotesi ex art. 1865 e ss. cc (wr compresa l'azione ex 1669cc)	MARINI/ABBIZIO	CANCELLATO	RENI/NARCISO	CENTROVERNICIATURE DI BUONO MALIJO

# Ufficio : Tribunale di Terni

Anno	N. Ruolo	Sez.	Oggetto	Giudice	Stato	Parte Principale	Controparte Principale
2001	00001799	01	Altri contratti d'opera	DELLUCA MARIALETTA IMMACOLATA	PROCEDIMENTO DEFINITO	CENTRO VERNICIATURE DI BUONO MAURO	CONDOMINIO DI STRADA DI VAL DI SERRA 84/86
2001	00002517	01	Appello: altre ipotesi ex art. 1655 e ss. cc (tr comprese frazione ex 1686cc)	VELLAPAOLA	PROCEDIMENTO DEFINITO	CENTRO VERNICIATURE DI BUONO MAURO DITTA PER EDIL SPA	COND. DI VIA CURSULA 38/40 CASCIA AMMIRE DEANGELIS ...
2007	00003482	01	Procedimento di ingunzione ante causam	DELLUCA MARIALETTA IMMACOLATA	ACCOLTO	GRASSIPATRIZIA	CENTRO VERNICIATURE DI BUONO MAURO
2012	00003384	01	Vendita di cose immobili	DIGIOVANNANTONIO BARBARA	ESTINTO	BANCOPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA	BUONO MAURO
2014	00002432	01	Procedimento di ingunzione ante causam	LANZELLOTTI SIRILANO	ACCOLTO		CENTRO VERNICIATURE DI BUONO MAURO





Alla Cancelleria Civile  
del Tribunale di Terni

Oggetto: Richiesta cause civili iscritte.

Con la presente il sottoscritto Geom. Alessandro PROIETTI con studio in Vigne di Narni Strada di Collabramo n°31, tenuto conto che il Giudice dell'Esecuzioni Dott.ssa Natalia Giubilei ha incaricato lo scrivente nell'ambito della procedura esecutiva n. 26/2016 a carico di BUONO Mauro nato a Terni il 25.08.1949 c.f.BNUMRA59P25L1170, titolare della ditta "Centro Verniciature di Buono Mauro", di rispondere al seguente quesito:

"PROVVEDA l'esperto a verificare le Domande giudiziali ( precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato), ... convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, ..." facenti riferimento ai soggetti eseguiti,

**CHIEDE**

di poter venire in possesso delle informazioni di cui al quesito posto.

Narni, li 01.02.2017

In fede

Geom. Alessandro PROIETTI



Repertorio n. 174043

Raccolta n. 34119

**C O M P R A V E N D I T A**

**Repubblica Italiana**

L'anno duemilanove, il giorno ventitre del mese di dicembre, in Terni, uffici della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A., in Corso Tacito, n. 89.

( Terni - 23 dicembre 2009 )

Davanti a me dottor **FULVIO SBROLLI**, Notaio in Terni, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Terni, Orvieto e Spoleto, sono presenti i signori:

- da una parte:

**GRASSI Patrizia**, nata a Terni il 25 agosto 1949, domiciliata a Terni, via G. Puccini, n. 22, codice fiscale GRS PRZ 49M65 L117U.

- dall'altra parte:

**BUONO Mauro**, nato a Terni il 25 settembre 1959, domiciliato a Terni, via Mentana, n. 52, codice fiscale BNU MRA 59P25 L1170; il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di unico titolare della Ditta "**CENTRO VERNICIATURE DI BUONO MAURO**", con sede in Terni, via della Caserma, n. 28, codice fiscale BNU MRA 59P25 L1170, partita IVA 00767140551, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Terni al n. 78172 R.E.A..

I componenti, dell'identità personale dei quali io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente



atto pubblico, mediante il quale dichiarano, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

La signora Grassi Patrizia vende ed in piena proprietà trasferisce al signor Buono Mauro, il quale, nell'esercizio dell'impresa "CENTRO VERNICIATURE DI BUONO MAURO", allo stesso titolo, accetta ed acquista, le seguenti porzioni immobiliari da ristrutturare site in Comune di Terni e precisamente:

- porzione di fabbricato ad uso di abitazione sita in Comune di Terni, via G. Puccini, n. 22, svolgentesi ai piani seminterrato, terreno, primo e secondo; censita nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 157, particelle graffate 46/6-1065/7, z.c. 2, cat. A/2, classe 8<sup>^</sup>, vani catastali 12 (dodici), R.C.Euro 1.115,55;

- vano ad uso autorimessa sito in Comune di Terni, via G. Puccini, n. 22, posto al piano terreno, censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 157, particella 1065/8, z.c. 2, cat. C/6, classe 9<sup>^</sup>, della consistenza di mq. 28 (metriquadri ventotto), R.C.Euro 67,97.

Confini, in genere: strada, Pallozzi, Siena, salvo se altri.

Le parti dichiarano di aver ricevuto completa informa-

zione, da parte di me Notaio, in ordine alla disciplina energetica dei fabbricati, con particolare riguardo agli aspetti della dotazione e della consegna dell'Attestato di Certificazione Energetica.

Art. 2

Ai sensi e per gli effetti della legge 28/02/1985, n. 47 e successive proroghe e modificazioni, nonché ai sensi del D.P.R. 6/6/2001, n. 380, la signora Grassi Patrizia, previo richiamo effettuato da me Notaio sulle sanzioni penali previste per dichiarazioni mendaci o falsità in atti, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445, rende la seguente dichiarazione:

"Assumendone la piena responsabilità dichiaro:

- che la porzione di fabbricato ad uso di abitazione oggetto del presente atto è stata edificata in data anteriore al dì 1/9/1967 e successivamente ampliata e ristrutturata in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Terni in data 3/9/1982 prot. n. 24631 e successive varianti in data 7/2/1983 prot. n. 35849 ed in data 27/10/1983 prot. n. 7067; che per i lavori successivamente eseguiti sono state rilasciate dal detto Comune concessione in sanatoria prot. n. 25086 del 7/11/1989 e autorizzazione edilizia prot. n. 37885 del 18/11/1991;

- che per i lavori abusivamente eseguiti è stata pre-

sentata al Comune di Terni domanda di sanatoria in data 25/2/1995 prot. 107 e corrisposta per intero l'oblazione dovuta e gli oneri concessori con versamenti effettuati in data 14/12/1995 bollettino n. 335 presso l'Ufficio Postale di Terni - Succ. 2; in data 29/3/1995 bollettino n. 590 presso l'Ufficio Postale di Terni - Succ. 2; in data 4/9/1995 bollettino n. 349 presso l'Ufficio Postale di Terni - Cent.; in data 31/12/1994 bollettino n. 101 presso l'Ufficio Postale di Terni V.R.;

- che da ultimo è stata presentata al Comune di Terni Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in data 21/11/2009 prot. 210156;

- che alle porzioni immobiliari oggetto del presente atto non state apportate ulteriori modifiche o variazioni che avrebbero comportato la necessità di concessioni edilizie anche in sanatoria."

#### Art. 3

La vendita comprende, accessioni, dipendenze e pertinenze, delle descritte porzioni immobiliari, servitù attive e passive, spazi e diritti comuni a norma di legge (art. 1117 c.c.), annessi e connessi, azioni, diritti e ragioni, nulla escluso od eccettuato.

#### Art. 4

La vendita ha luogo per il corrispettivo, convenuto

tra le parti, di Euro 400.000 (quattrocentomila).

Ai sensi dell'art. 35, comma 22°, del D.L. 4/7/2006 n.

223 successivamente convertito nella legge n. 248 del

4/8/2006, le parti, previo richiamo effettuato da me

Notaio sulle sanzioni penali previste per dichiarazio-

ni mendaci o falsità in atti, ai sensi del D.P.R.

28/12/2000, n. 445, dichiarano:

- che le modalità di pagamento del corrispettivo sopra  
indicato sono le seguenti:

\* quanto ad Euro 250.000 verranno versati alla parte  
venditrice, senza maggiorazione di interessi, entro  
venti giorni circa dalla data odierna, a mezzo del  
netto ricavo di un finanziamento che la società acqui-  
rente andrà a contrarre con la Cassa di Risparmio di  
Lucca Pisa e Livorno S.p.A., Agenzia di Terni-Corso  
Tacito, immediatamente dopo la stipula del presente  
atto. Alla conclusione di tale contratto di mutuo, la  
società acquirente rilascerà alla suddetta Banca di-  
sposizione irrevocabile di pagamento, relativa alla  
somma presa a mutuo a favore della parte venditrice  
per l'importo di cui sopra, corrispondente al saldo  
del prezzo del presente atto di compravendita;

\* Euro 150.000 a mezzo di tre assegni bancari non tra-  
sferibili, tutti intestati alla venditrice, ciascuno  
dell'importo di Euro 50.000 n. 0203687290-01, n.



0203687289-09, n. 0203687288-12, tratti su Banca Marche Filiale di Terni, via C. Colombo;

- di non essersi avvalse di mediatori per la conclusione del presente contratto.

Regolato come sopra il pagamento del corrispettivo, la parte venditrice si dichiara pienamente soddisfatta e rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale, con pieno esonero da ogni responsabilità al riguardo per il funzionario responsabile dei servizi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Terni.

#### Art. 5

La parte venditrice, dichiara e garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto alienato, ad essa pervenute in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Dichiara, inoltre e garantisce, la parte venditrice che quanto alienato è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi e vincoli, arretrati tributari e diritti di terzi in genere, di qualunque origine e natura volendo nel caso contrario rispondere come per legge.

#### Art. 6

Gli effetti giuridici ed economici, attivi e passivi del presente atto decorrono dalla data odierna.

Art. 7

Ai sensi e per gli effetti della legge 19/5/1975 n. 151, la signora Grassi Patrizia dichiara di avere disposto di propri beni personali;

il signor Buono Mauro dichiara di essere coniugato e di trovarsi in regime di separazione dei beni.

Art. 8

Le spese del presente atto e dipendenti, sono e saranno a carico della parte acquirente, la quale chiede l'applicazione della tassazione di cui all'art. 1 comma 5 della Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 26/4/1986 n. 131 (imposta di registro nella misura dell'1% ed imposte ipotecaria e catastale in misura fissa); a tal fine dichiara essere impresa avente ad oggetto principale la rivendita di immobili e si obbliga a trasferire quanto acquistato con il presente atto entro 3 anni dalla data odierna.

Di questo contratto io Notaio ho dato lettura ai componenti, i quali, da me interpellati, lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà.

E' scritto da persona di mia fiducia, tramite strumentazione elettronica, e da me Notaio completato a penna in sette pagine e fin qui tre righe della ottava pagina di due fogli.

Sottoscritto alle ore dodici e minuti ventidue



F.to Patrizia Grassi

F.to Buono Mauro

F.to Fulvio Sbrolli, Notaio (L.S.)

*E' copia conforme all'originale che si rilascia per uso di legge.*

*Registrato a Terni il 30/12/2009 al n. 576 serie 1T.*

*Trascritto a Terni il 30/12/2009 al n. 16239 R.G. e al n. 10067 R.P..*

*Terni li, 13/9/2016*





**STUDIO TECNICO  
Geom. Alessandro PROIETTI**

Strada di Collabramo, 31  
05035 - Vigne di Narni (TR)  
Tel. 0744/737620

E.Mail: [geom.alexproietti@libero.it](mailto:geom.alexproietti@libero.it)  
PEC: [alessandro.proietti1@geopec.it](mailto:alessandro.proietti1@geopec.it)  
C.F.: PRTLSN74M23L117R  
P.IVA.: 00730510559

**TRIBUNALE DI TERNI**

**ESECUZIONE FORZATA**

**R. G. n° 26/2016**

**ALLEGATI – LOTTO 1**

- Visure Catastali, Planimetria Catastale;
- Planimetria di Rilievo;
- Documentazione Fotografica.

Narni, li 27.11.2017

ESPERTO: Geom. Alessandro PROIETTI



**TIMBRO E FIRMA**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alessandro Proietti', written over the stamp and extending to the right.



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/11/2017 - Ora: 10.37.58 Fine  
Visura n.: T105120 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Unità immobiliare</b>	<b>Foglio: 157 Particella: 1065 Sub.: 9</b>

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	157	46	8	Cens. 2	Zona	A/2	7	4,5 vani	Catastale Totale: 126 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 116 m <sup>2</sup>	Euro 348,61	VARIAZIONE del 24/11/2017 protocollo n. TR0070447 in atti dal 27/11/2017 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO- RISTRUTTURAZIONE (n. 12688.1/2017)
<b>Indirizzo</b> VIA GIACOMO PUCCINI n. 22 piano: S1-T: <b>Annotazioni</b> classamento e rendita proposti (D.M. 70L/94)												

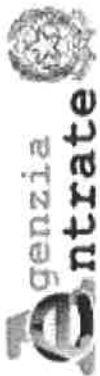
<b>INTESTATO</b>	
N. 1	BUONO Mauro nato a TERNI il 25/09/1959
DATI ANAGRAFICI	
CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
BNUMRA59P25L1170*	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliari n. 1      Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/11/2017 - Ora: 10.39.50 Fine  
Visura n.: T106678 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2017

**Dati della richiesta** Comune di **TERNI** ( Codice: L117)  
**Catasto Fabbricati** Provincia di **TERNI**  
 Foglio: **157** Particella: **1065** Sub.: **13**

**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	Superficie Catastale	Rendita
1		157	1065	13								VARIAZIONE del 24/11/2017 protocollo n. TR0070451 in atti dal 27/11/2017 COSTITUZIONE BCNC (n. 12689.1/2017)

**Indirizzo** VIA GIACOMO PUCCINI SNC piano: F.

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Dichiarazione protocollo n. TR0070447 del 27/11/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Giacomo Puccini

civ. 22

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 157

Particella: 1065

Subalterno: 9

Compilata da:

Proietti Alessandro

Iscritto all'albo:

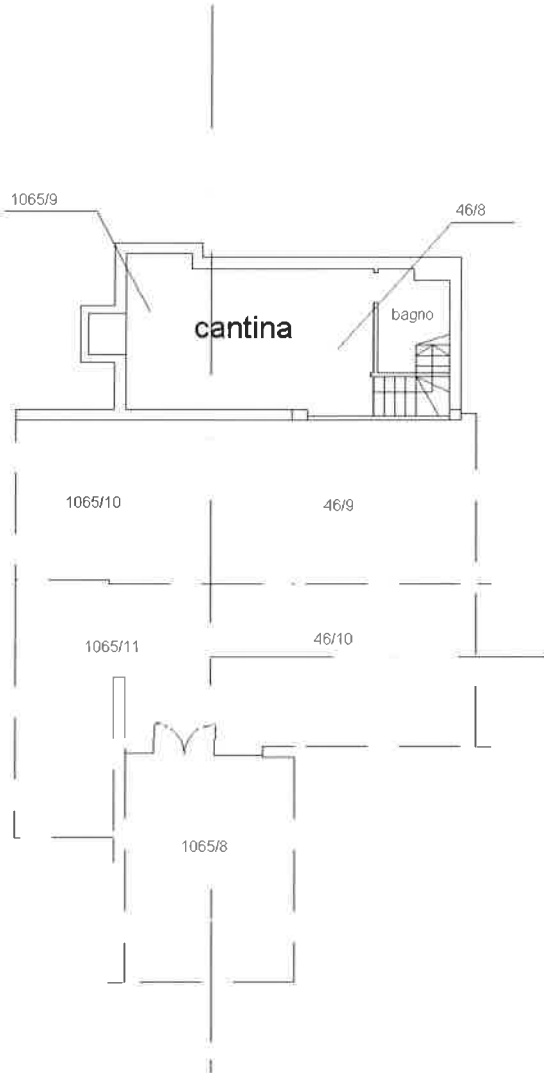
Geometri

Prov. Terni

N. 963

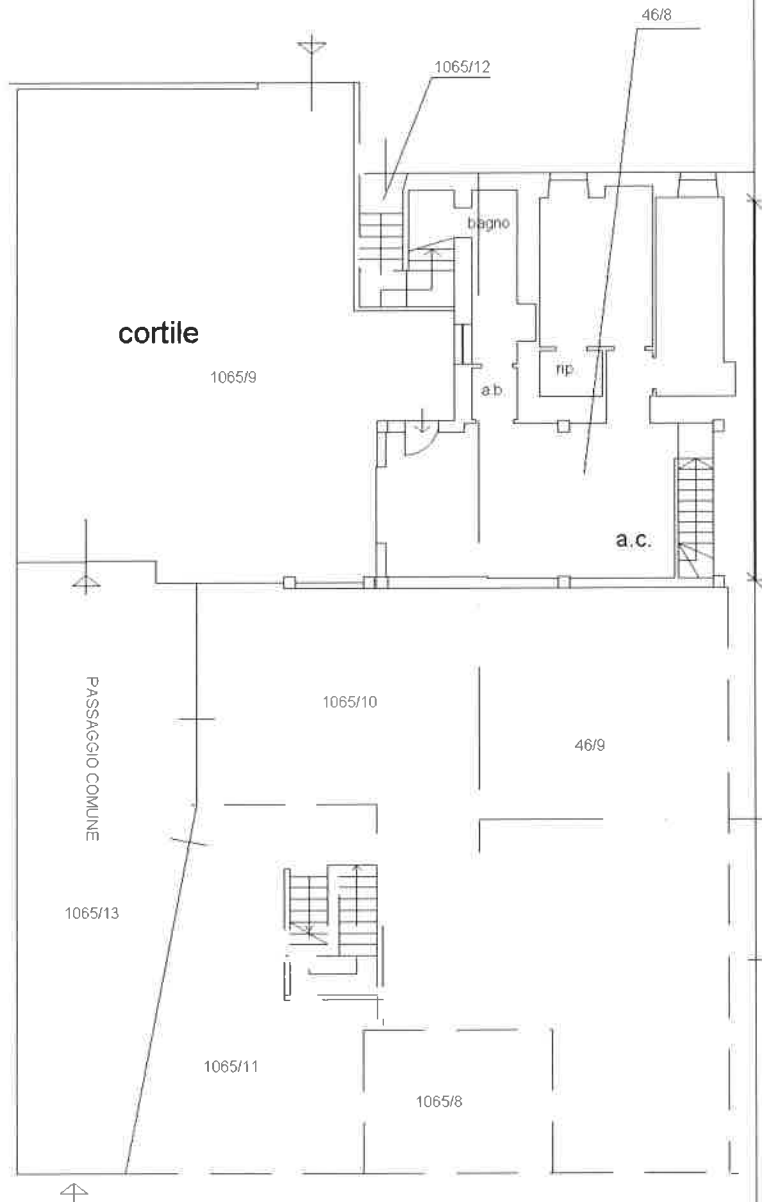
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

h=2.50 mt



PIANTA PIANO TERRA

h=2.80 mt



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2017 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 157 - Particella: 1065 - Subalterno: 9 >

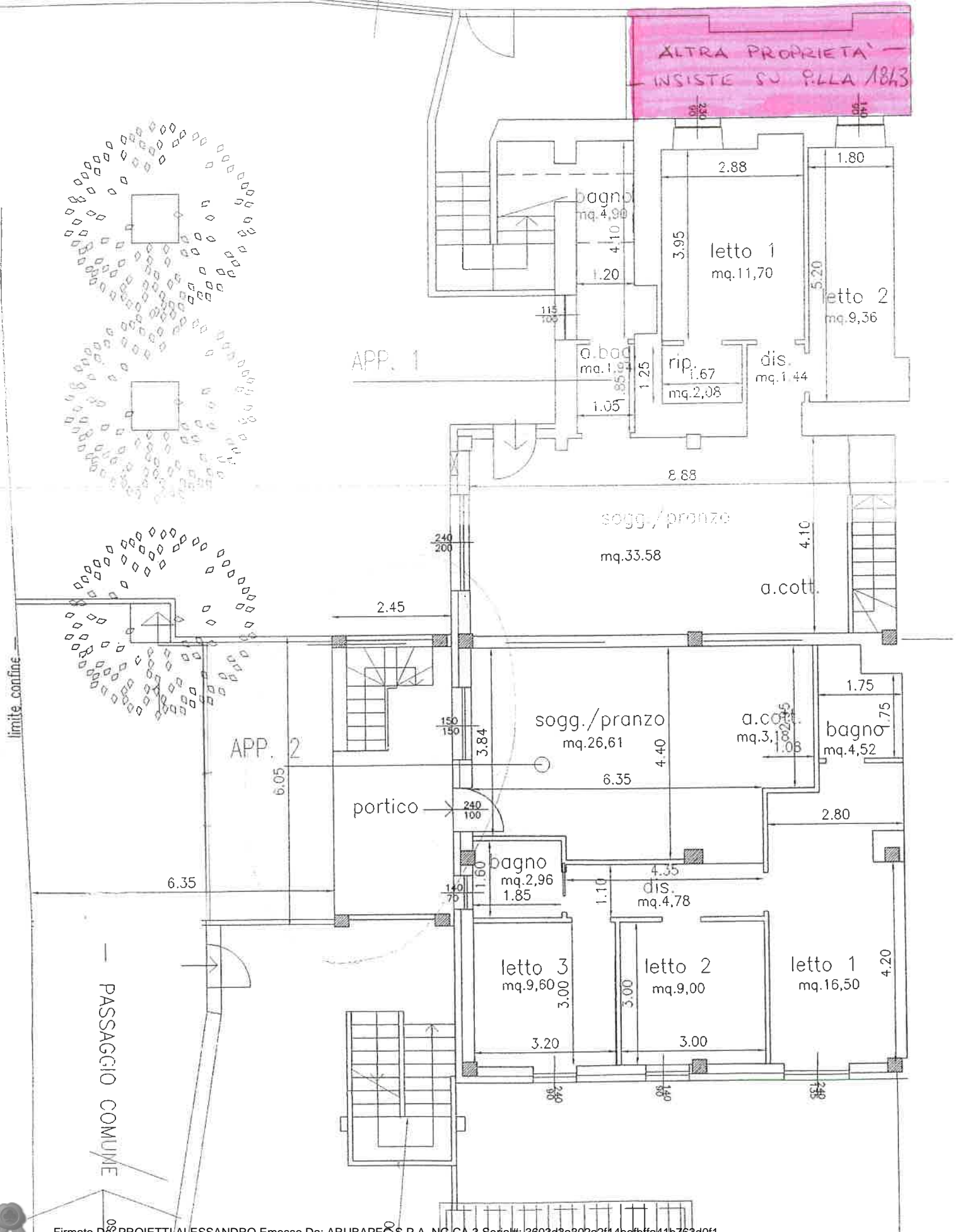
Ultima planimetria in atti

Data: 28/11/2017 - n. T95676 - Richiedente: PRTLSN74M23L117R

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

# PLANIMETRIA DI RILIEVO

## PIANTA PIANO TERRA



ALTRA PROPRIETA'  
INSISTE SU P.LLA 18/13

APP. 1

APP. 2

PASSAGGIO COMUNE

# **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**- LOTTO 1 -**



**Foto 1 – (Esterno)**



**Foto 2 – (Esterno)**



**Foto 3 – (Esterno - Corte Esclusiva)**





**Foto 4- (Esterno - Corte Esclusiva)**



**Foto 5- (Soggiorno e Angolo Cottura)**



**Foto 6- (Soggiorno e Angolo Cottura)**



PROIETTI ALESSANDRO  
N. 883

PROIETTI ALESSANDRO  
N. 883



**Foto 7- (bagno)**



**Foto 8 (camera)**



**Foto 9 (cantina p.S1)**



**Foto 10 (bagno p.S1)**



**Foto 11- (area di accesso comune)**



**STUDIO TECNICO**

**Geom. Alessandro PROIETTI**

Strada di Collabramo, 31

05035 - Vigne di Narni (TR)

Tel. 0744/737620

E.Mail: [geom.alexproietti@libero.it](mailto:geom.alexproietti@libero.it)

PEC: [alessandro.proietti1@geopec.it](mailto:alessandro.proietti1@geopec.it)

C.F.: PRTLSN74M23L117R

P.IVA.: 00730510559

**TRIBUNALE DI TERNI**

**ESECUZIONE FORZATA**

**R. G. n° 26/2016**

**ALLEGATI – LOTTO 2**

- Visure Catastali, Planimetria Catastale;
- Documentazione Fotografica.

Narni, li 27.11.2017

ESPERTO: Geom. Alessandro PROIETTI

**TIMBRO E FIRMA**



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alessandro Proietti', written over a circular stamp.



Direzione Provinciale di Termini  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/11/2017 - Ora: 10.38.22 Fine  
Visura n.: T105459 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Unità immobiliare</b>	<b>Foglio: 157 Particella: 1065 Sub.: 10</b>

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		157	46	9	2		A/2	7	6 vani	Totale: 120 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 111 m <sup>2</sup>	<b>Euro 464,81</b>	VARIAZIONE del 24/11/2017 protocollo n. TR0070447 in atti dal 27/11/2017 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI- AMPLIAMENTO- RISTRUTTURAZIONE (n. 12688.1/2017)
<b>Indirizzo</b> VIA GIACOMO PUCCINI n. 22 piano: S1-T;												
<b>Annotazioni</b> classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

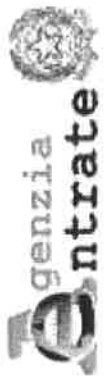
INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	
N.	1	BUONO Mauro nato a TERNI il 25/09/1959		BNUMRAS9P25L170*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliari n. 1  
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/11/2017 - Ora: 10.39.50 Fine  
Visura n.: T106678 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2017

**Dati della richiesta** Comune di **TERNI** ( Codice: **L117**)  
**Provincia di TERNI**  
**Catasto Fabbricati** Foglio: **157** Particella: **1065** Sub.: **13**

**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	Superficie Catastale	Rendita
1		157	1065 13								VARIAZIONE del 24/11/2017 protocollo n. TR0070451 in atti dal 27/11/2017 COSTITUZIONE BCNC (n. 12689.1/2017)

**Indirizzo** VIA GIACOMO PUCCINI SNC piano: T:

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Dichiarazione protocollo n. TR0070447 del 27/11/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Giacomo Puccini

civ. 22

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 157

Particella: 1065

Subalterno: 10

Compilata da:

Proietti Alessandro

Iscritto all'albo:

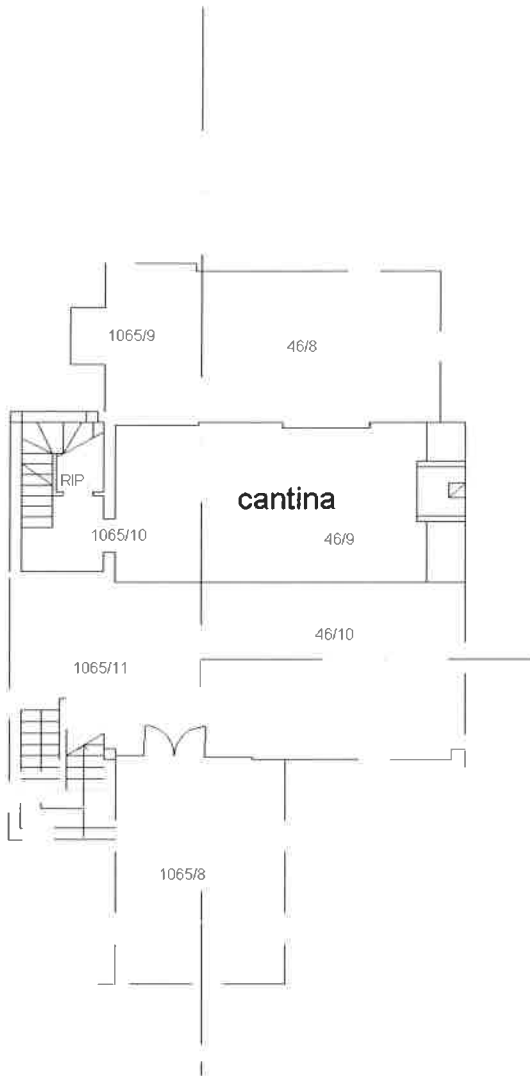
Geometri

Prov. Terni

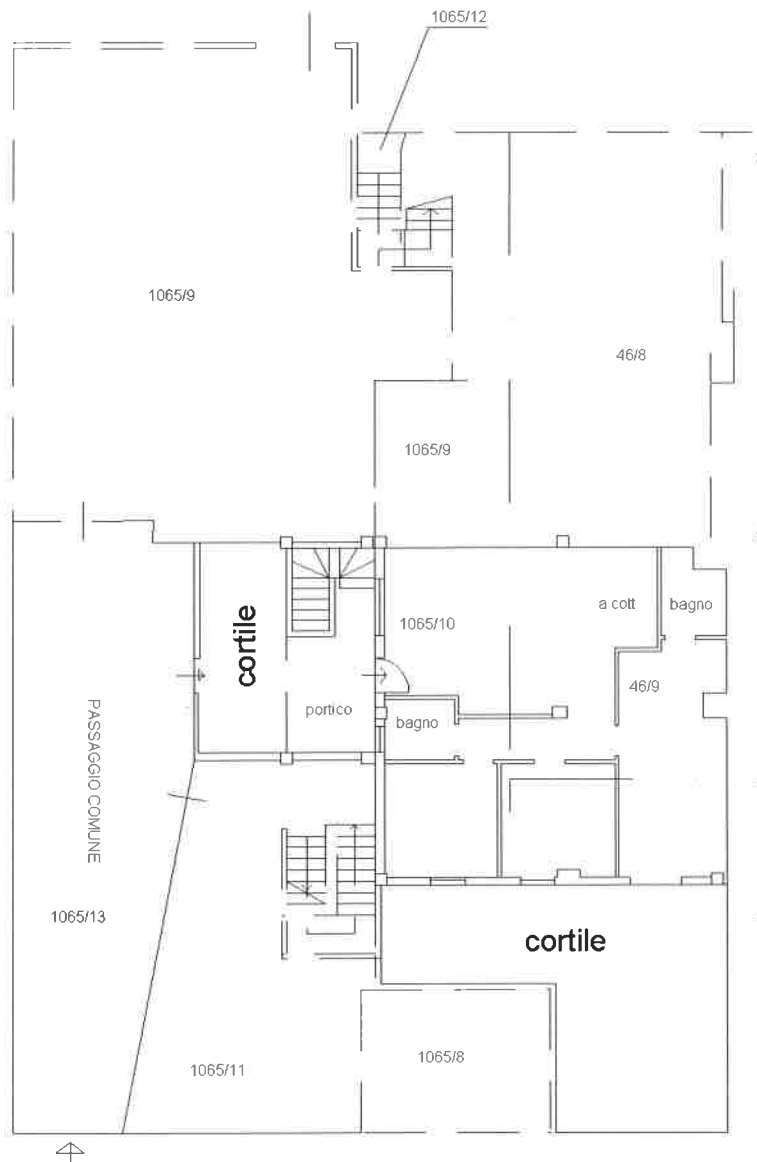
N. 963

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
h=2.50 mt**



**PIANTA PIANO TERRA  
h=2.80 mt**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2017 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 157 - Particella: 1065 - Subalterno: 10 >

Ultima planimetria in atti

Data: 28/11/2017 - n. T95677 - Richiedente: PRTLSN74M23L117R

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

# **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**- LOTTO 2 -**





**Foto 1 – (Ingresso con Corte Esclusiva)**



**Foto 2 – (Soggiorno e Angolo Cottura)**



**Foto 3- (Camera)**



Provincia  
di Genova/Laureati  
Circoscrizione Albo  
n. 003  
Comune  
PROIETTI ALESSANDRO

**Foto 4- (Camera)**



Provincia  
di Genova/Laureati  
Circoscrizione Albo  
n. 003  
Comune  
PROIETTI ALESSANDRO

**Foto 5- (Bagno)**



Proietti Alessandro  
Firma  
Data  
Firma  
Data

*AA*

**Foto 6- (Bagno)**



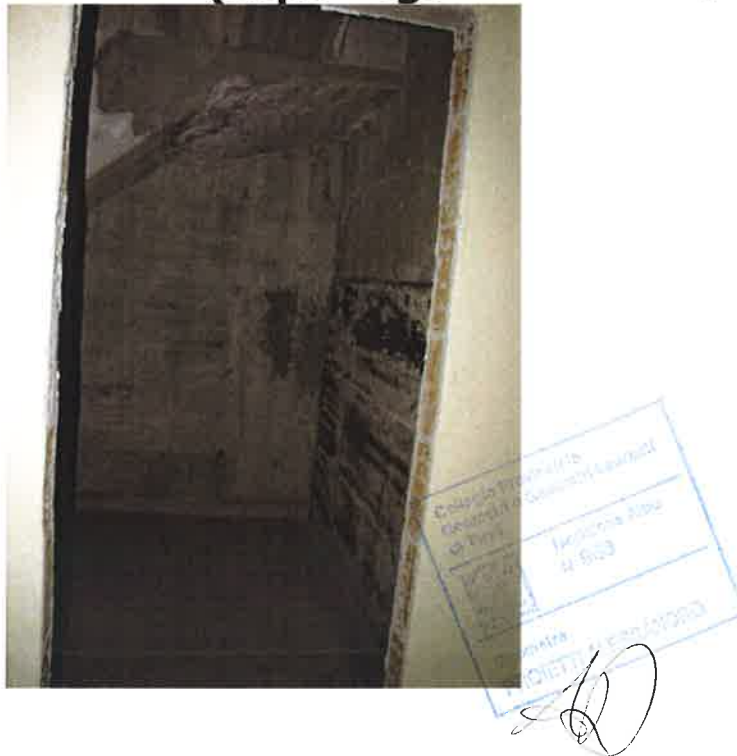
Proietti Alessandro  
Firma  
Data  
Firma  
Data

*AA*

**Foto 7- (Corte Esclusiva)**



**Foto 8- (Ripostiglio sottoscala p.S1)**



**Foto 9 (cantina p.S1)**



Collegio Promemoria  
Geometra Alessandro Proietti  
di Terzi  
Iscrizione Albo  
N. 0893  
PROIETTI ALESSANDRO

**Foto 10- (area di accesso comune)**



Collegio Promemoria  
Geometra Alessandro Proietti  
di Terzi  
Iscrizione Albo  
N. 0893  
PROIETTI ALESSANDRO

## **STUDIO TECNICO**

**Geom. Alessandro PROIETTI**

Strada di Collabramo, 31

05035 - Vigne di Narni (TR)

Tel. 0744/737620

E.Mail: [geom.alexproietti@libero.it](mailto:geom.alexproietti@libero.it)

PEC: [alessandro.proietti1@geopec.it](mailto:alessandro.proietti1@geopec.it)

C.F.: PRTLSN74M23L117R

P.IVA.: 00730510559

## **TRIBUNALE DI TERNI**

**ESECUZIONE FORZATA**

**R. G. n° 26/2016**

### **ALLEGATI – LOTTO 3**

- Visure Catastali, Planimetrie Catastali;
- Documentazione Fotografica.

Narni, li 27.11.2017

ESPERTO: Geom. Alessandro PROIETTI

TIMBRO E FIRMA





Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2017

Data: 28/11/2017 - Ora: 10.37.24 Fine  
Visura n.: T104650 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 157 Particella: 1065 Sub.: 8</b>

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		157	1065	8	2		C/6	9	28 m²	Totale: 28 m²	<b>Euro 67,97</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA GIACOMO PUCCINI n. 22 piano: T;												

**INTESTATO**

N.	1	BUONO Mauro nato a TERNI il 25/09/1959	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/12/2009 Repertorio n.: 174043 Rogante: SBROLLI FULVIO Sede: TERNI		BNUMRA59P25L1170*		(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni	
	Registrazione: Sede: COMPRAYENDITA (n. 10067.1/2009)					

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Termini  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/11/2017 - Ora: 10.38.54 Fine  
Visura n.: T105961 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Unità immobiliare</b>	<b>Foglio: 157 Particella: 1065 Sub.: 11</b>

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		157	46	10	2		A/2	7	6 vani	Totale: 127 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 116 m <sup>2</sup>	<b>Euro 464,81</b>	VARIAZIONE del 24/11/2017 protocollo n. TR0070447 in atti dal 27/11/2017 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO- RISTRUTTURAZIONE (n. 12688.1/2017)
<b>Indirizzo</b> VIA GIACOMO PUCCINI n. 22 piano: S1-T-I;												
<b>Annotazioni</b> classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

<b>INTESTATO</b>					
N.	DATI ANAGRAFICI				
1	BUONO Mauro nato a TERNI il 25/09/1959				
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"><b>CODICE FISCALE</b></td> <td style="width: 50%;"><b>DIRITTI E ONERI REALI</b></td> </tr> <tr> <td>BNUMRA59P25L170*</td> <td>(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni</td> </tr> </table>		<b>CODICE FISCALE</b>	<b>DIRITTI E ONERI REALI</b>	BNUMRA59P25L170*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>CODICE FISCALE</b>	<b>DIRITTI E ONERI REALI</b>				
BNUMRA59P25L170*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni				

Unità immobiliari n. 1  
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).





Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2017

Data: 28/11/2017 - Ora: 10.39.50 Fine  
Visura n.: T106678 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>	
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b>	
<b>Bene comune non censibile</b>	<b>Foglio: 157 Particella: 1065 Sub.: 13</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		157	1065	13								VARIAZIONE del 24/11/2017 protocollo n. TR0070451 in atti dal 27/11/2017 COSTITUZIONE BCNC (n. 12689.1/2017)
<b>Indirizzo</b>	VIA GIACOMO PUCCINI SNC piano: T;											

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO  
F. fig. (rend.) 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 100

(R. DECRETO-LENGE 13 APRILE 1988, N. 452)

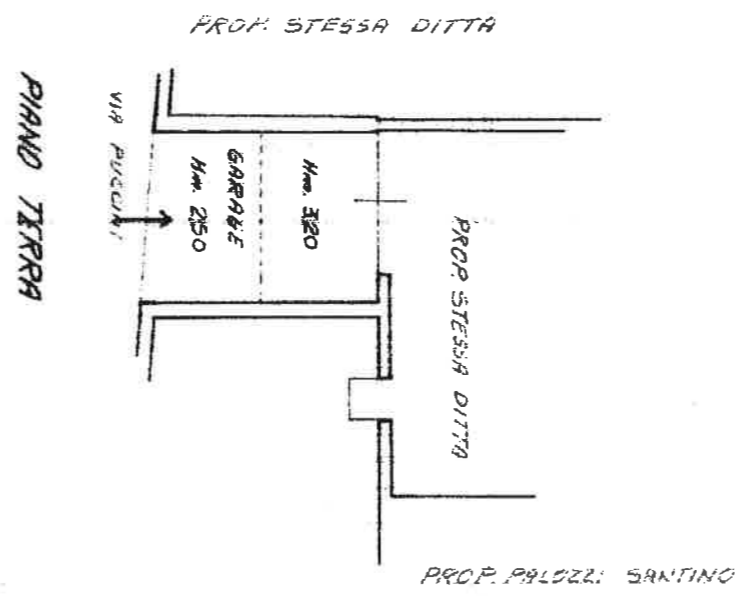
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TERNI**

Via **PARCINI N°22**

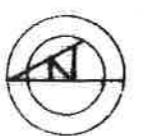
Ditta **GRASSI PATRIZIA NATI e TERNI 25/B/1949**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TERNI**  
C.C.

Firmato Dal PROIETTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3603d3d3a302a2f14eebfba41b1763dd0f1



01737865



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. No

UFFICIO TECNICO ERARIALE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO  
E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
ROMA

FOGLIO 157 N° 46 Sub. 5

Compilata dal **GEOMETRA**  
**MAURIZIO BOTTISTELLI**  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
della Provincia di **TERNI**

DATA **24-10-1989**

Firma: *S. Bottistelli*

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

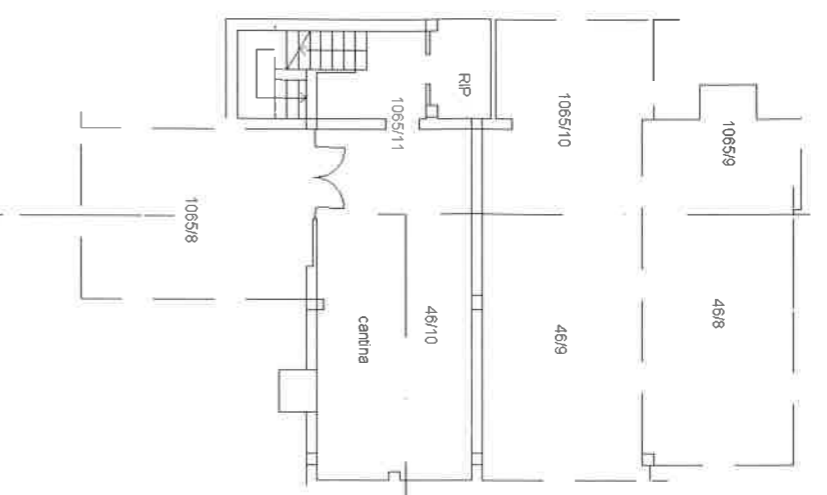
Dichiarazione protocollo n. TR0070447 del 27/11/2017  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni  
Via Giacomo Puccini oiv. 22

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 157  
Particella: 1065  
Subalterno: 11

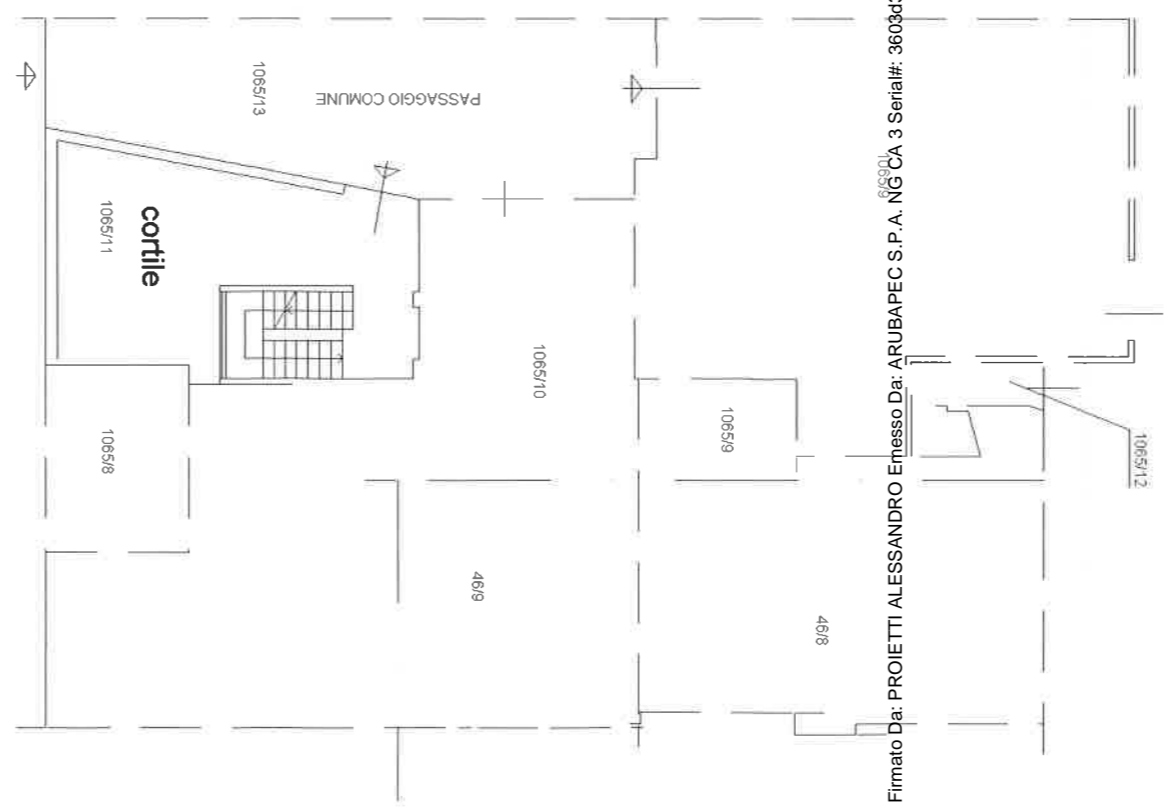
Compilata da:  
Proietti Alessandro  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Terni N. 963

Data: 28/11/2017 n. 1  
Totale schede: 1  
Ultima planimetria: 2017  
n. 1  
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

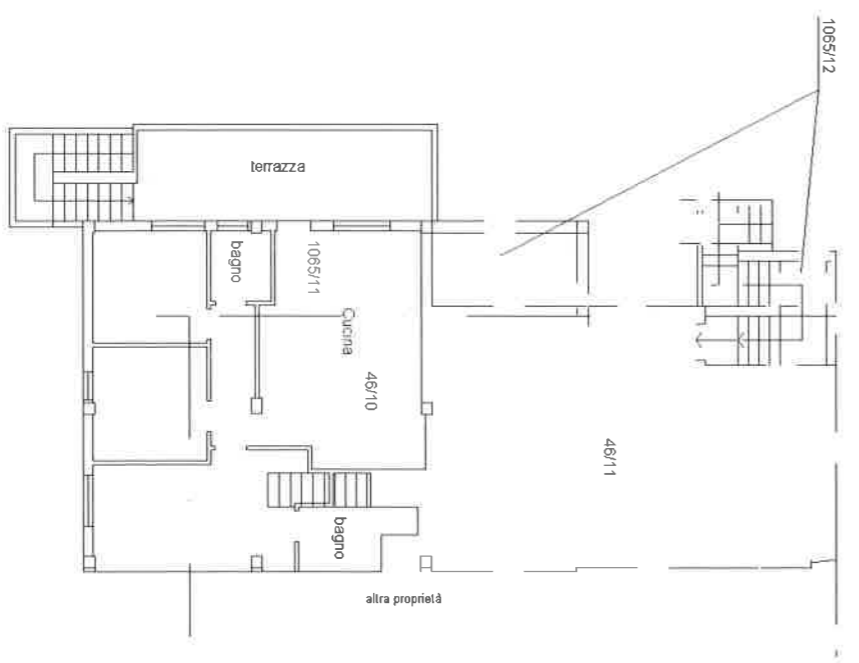
n. 1 Scala 1: 200



PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
h=2.50 mt



PIANTA PIANO TERRA  
h=2.80 mt



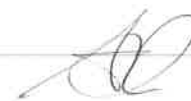
PIANTA PIANO PRIMO  
h=2.75 mt

Firmato Da: PROIETTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3603d3a302a2f14eebfba41b763dd0f1



# **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**- LOTTO 3 -**



**Foto 1 - (Ingresso Garage)**



**Foto 2- (Garage)**



**Foto 3- (Ingresso Abitazione  
con Corte esclusiva)**



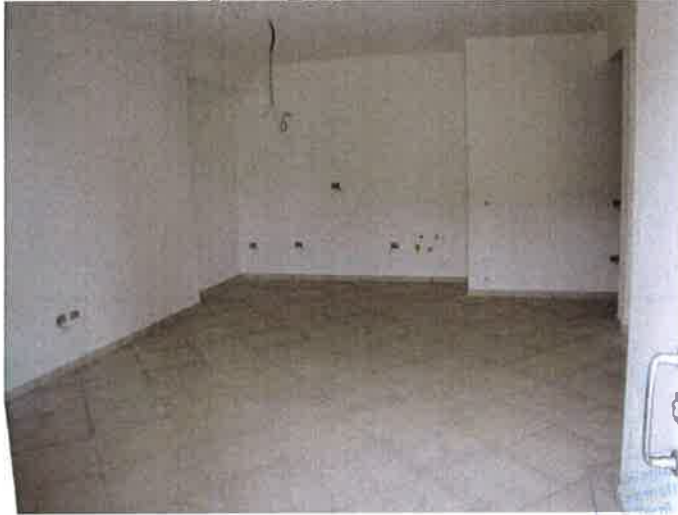
**Foto 4- (Corte Esclusiva)**



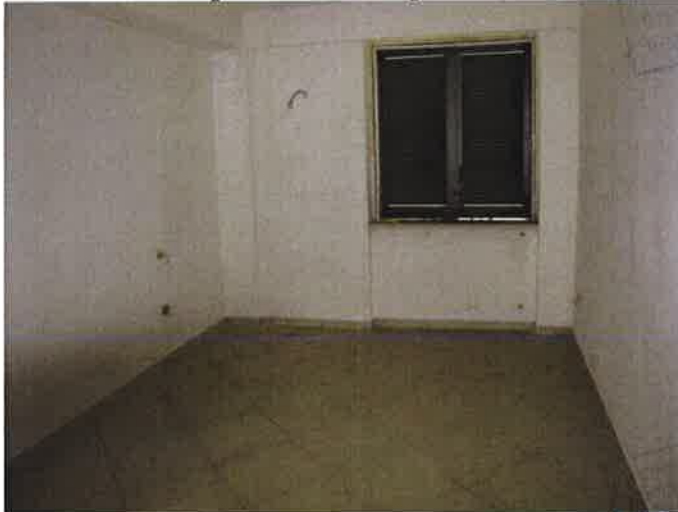
**Foto 5- (Terrazza)**



**Foto 6- (Soggiorno e Angolo Cottura)**



**Foto 7- (Camera)**



**Foto 8- (Bagno)**



**Foto 9- (Bagno)**



**Foto 10- (Ripostiglio p.S1)**





**Foto 11 (cantina p.S1)**



**Foto 12- (area di accesso comune)**



**STUDIO TECNICO  
Geom. Alessandro PROIETTI**

Strada di Collabramo, 31  
05035 - Vigne di Narni (TR)  
Tel. 0744/737620

E.Mail: [geom.alexproietti@libero.it](mailto:geom.alexproietti@libero.it)

PEC: [alessandro.proietti1@geopec.it](mailto:alessandro.proietti1@geopec.it)

C.F.: PRTLSN74M23L117R

P.IVA.: 00730510559

**TRIBUNALE DI TERNI**

**ESECUZIONE FORZATA**

**R. G. n° 26/2016**

**ALLEGATI – LOTTO 4**

- Visura Catastale, Planimetria Catastale;
- Planimetria di Rilievo;
- Documentazione Fotografica.

Narni, li 27.11.2017

ESPERTO: Geom. Alessandro PROIETTI

TIMBRO E FIRMA





Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/11/2017 - Ora: 10.39.20 Fine  
Visura n.: T106315 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 157 Particella: 1065 Sub.: 12</b>

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		157	46	11	2		A/2	7	8 vani	Totale: 142 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 135 m <sup>2</sup>	Euro 619,75	VARIAZIONE del 24/11/2017 protocollo n. TR0070447 in atti dal 27/11/2017 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO- RISTRUTTURAZIONE (n. 12688.1/2017)

**Indirizzo**  
VIA GIACOMO PUCCINI n. 22 piano: T-1-2;  
**Annotazioni**  
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

**INTESTATO**

N.	BUONO Mauro nato a TERNI il 25/09/1959	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			BNUMRA59P25L170*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

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

Dichiarazione protocollo n. TR0070447 del 27/11/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Giacomo Puccini

civ. 22

Identificativi Catastali:

Sezione:  
 Foglio: 157  
 Particella: 1065  
 Subalterno: 12

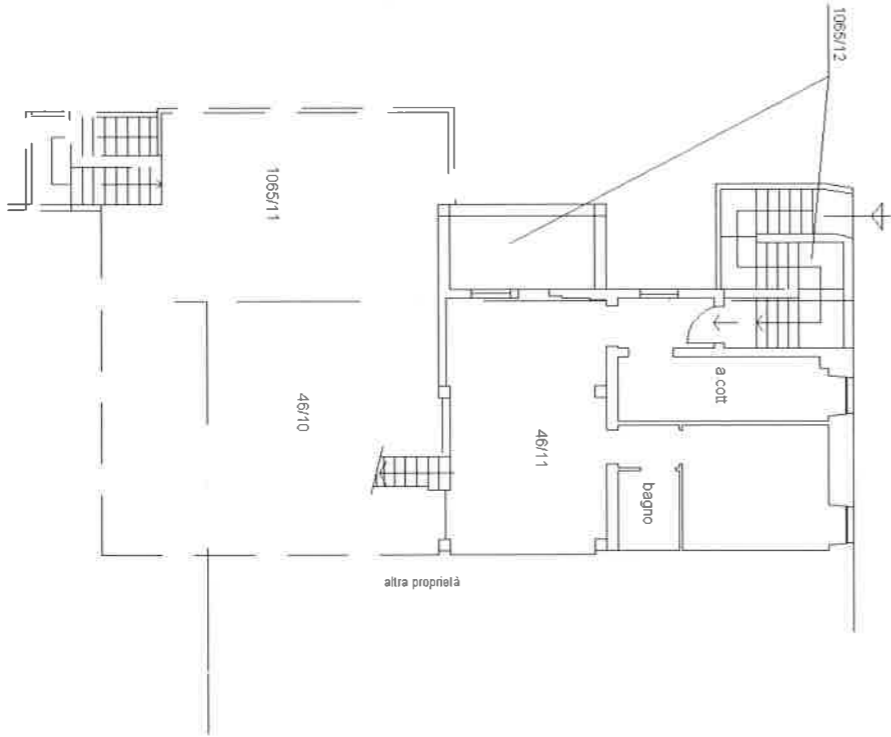
Compilata da:

Proietti Alessandro  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri

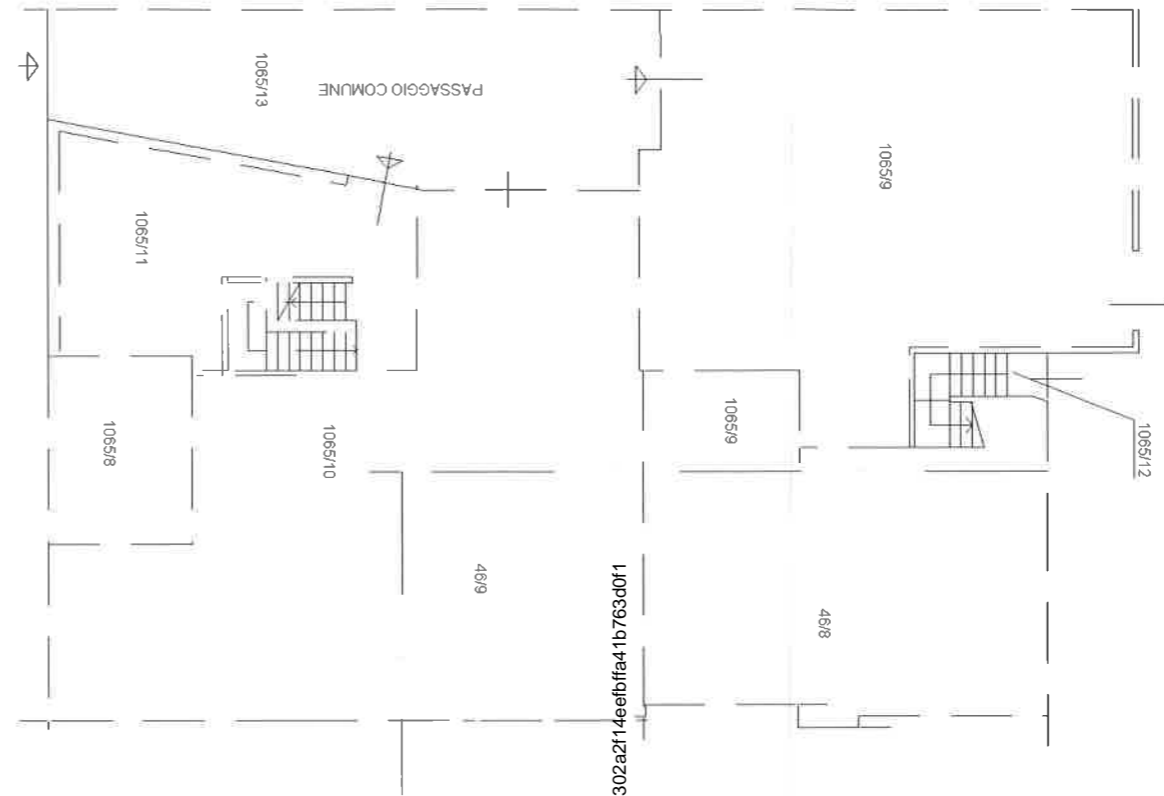
Prov. Terni

N. 963

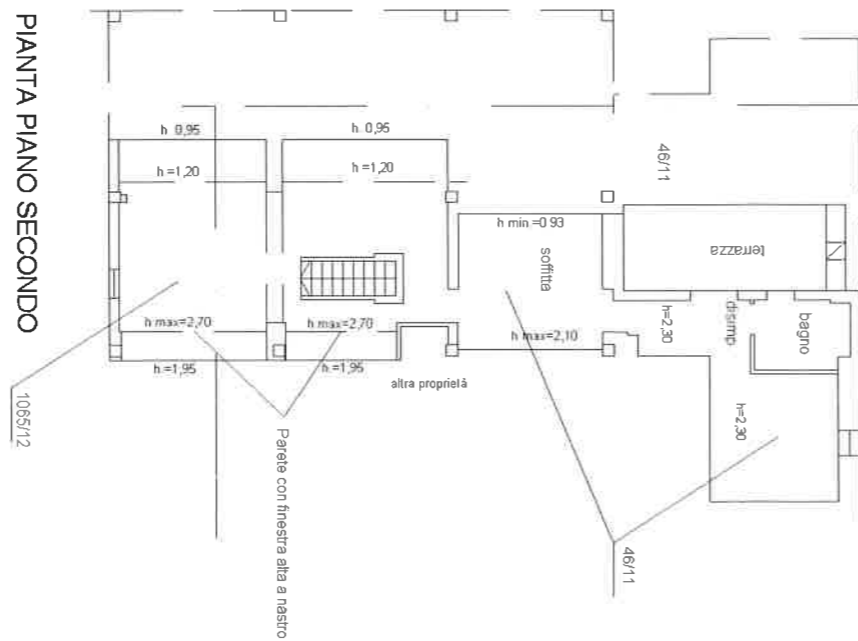
n. 1 Scala 1: 200



PIANTA PIANO PRIMO  
 h=2.75 mt



PIANTA PIANO TERRA  
 h=2.80 mt



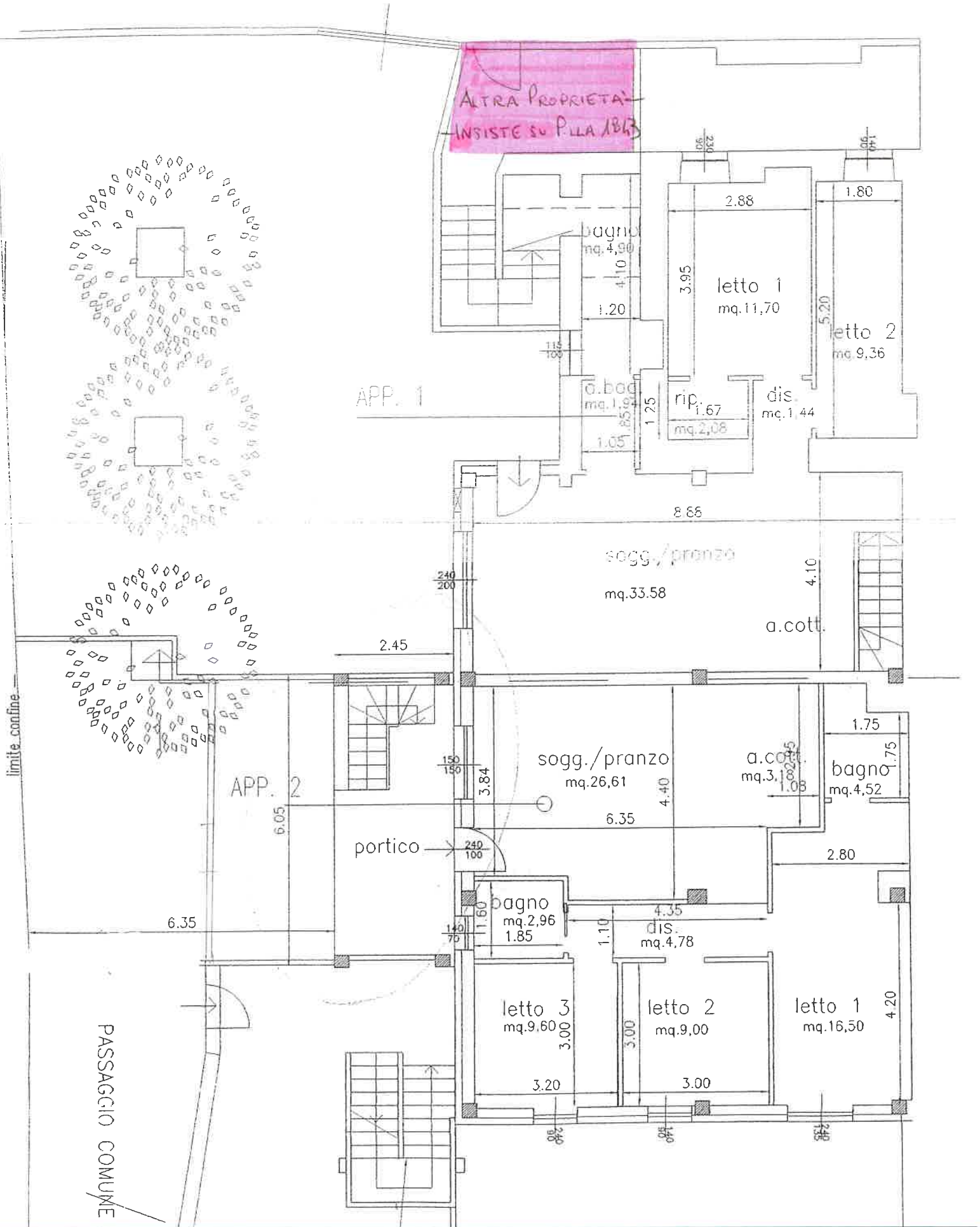
PIANTA PIANO SECONDO



Firmato Da: PROIETTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3603d3a302a2f14eebfba41b763dd0f1

# PLANIMETRIA DI RILIEVO

## PIANTA PIANO TERRA



ALTRA PROPRIETA'  
INSISTE SU P.LLA 1863

APP. 1

APP. 2

PASSAGGIO COMUNE

limite confine

# **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**- LOTTO 4 -**



**Foto 1 – (Ingresso Abitazione)**



**Foto 2– (Soggiorno)**



**Foto 3- (Angolo Cottura)**



**Foto 4- (Terrazza)**





**Foto 5- (Bagno)**



**Foto 6- (Camera)**



**Foto 7- (Sottotetto - p.2°)**



**Foto 8- (Terrazza al p.2°)**



**Foto 9- (Bagno al p.2°)**

