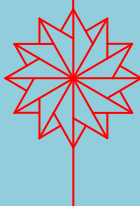


Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n. 13 ~ Terni



Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **231/17**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS



SETTEMBRE 2018

Via S. Marco n. 13 - 05100 – Terni
Tel. 0744/406091 – Fax 0744/406091
Partita I.V.A. 00764230553
E-Mail: associati@teofoliegulianiasociati.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OMISSIS



TRIBUNALE DI TERNI EX TRIBUNALE DI ORVIETO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

231/2017

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr.ssa ILARIA PALMIERI

CUSTODE:

Avv. FRANCESCO GIAMMUGNAI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/09/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MARCO GIULIANI

CF:GLNMRC63H11A262Q

con studio in TERNI (TR) VIA S. MARCO 13

telefono: 0744406091

email: giuliani@teofoliegiulianiassociati.it

TRIBUNALE DI TERNI EX TRIBUNALE DI ORVIETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
231/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento sito in Terni, Strada di Cospea n. 59, della superficie commerciale di mq 86,05 e garage della superficie commerciale (ragguagliata) di mq 10,50, identificato al N.C.E.U. con il Foglio n. 104, Particella n. 966, Sub. n. 3 e Sub. n. 28, Coordinate GIS: 42.545899, 12.624015. Il fabbricato di cui fanno parte è sprovvisto di ascensore e di servoscala. L'abitazione è posta al piano terra ed è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno per una superficie utile di circa mq 57,18. Allo stesso piano vi sono un portico (su tre lati) della superficie utile di circa mq 26,73, una corte sul lato nord di mq 70,97 circa ed una corte sul lato sud di mq 7,42. L'altezza netta interna è di m 2,71 circa. Il garage è posto al piano interrato ed ha una superficie utile di circa mq 20,01. L'altezza netta interna è di m. 2,42 circa. Si accede dalla Via Pubblica passando sull'area urbana distinta con la Particella n. 966, Sub. 2, di mq 432, che è intestata catastalmente alla _____, ma che non è pignorata e quindi non fa parte del lotto da porre in vendita. (vedere elaborato planimetrico allegato) Negli atti di vendita che hanno riguardato le altre unità immobiliari non pignorate del fabbricato, la _____ ha costituito, a favore di esse delle servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla Particella n. 966, sub. n. 2. Nel nostro caso l'eventuale Aggiudicatario eserciterà una servitù di passaggio per destinazione del Padre di Famiglia (art. 1062 del Codice Civile). Fanno invece parte del lotto da porre in vendita i diritti di comproprietà in quota proporzionale, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, sul Bene Comune Non Censibile distinto con la Particella n. 966, sub. 1, che individua la scala comune, i passaggi di accesso alle abitazioni, la corsia dei garages ed alcune aree scoperte della Particella n. 966. I diritti di comproprietà sulla Particella n. 966, sub. 1, spettanti alle porzioni pignorate, non sono stati indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione, ma lo scrivente ritiene che ai sensi dell'art. n. 2912 del Codice Civile, vadano inclusi nel lotto da porre in vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,71.

Identificazione catastale:

- foglio 104 particella 966 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Strada di Cospea snc, piano: T, intestato a _____
Coerenze: appartamento Particella 966, Sub. n. 4, area urbana Particella n. 966, Sub. 2 su tre lati.
- foglio 104 particella 966 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 20 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: Strada di Cospea s.n.c., piano: S1, intestato a _____
Coerenze: corsia garages Particella 966, Sub. n. 1, garages Particella n. 966 sub 27 e garage Particella n. 966, Sub. 29.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.190,18
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.770,26
Data della valutazione:	17/09/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con Contratto di Affitto tipo Locazione Ultranovaennale, stipulato il 11/07/2014, con scadenza il 11/07/2032, Registrato il 14/07/2014 a Terni al n. 3947 serie IT, Trascritto il 14/07/2014 a Terni ai nn. 4743 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il Pignoramento), con l'importo dichiarato di 55.866,00.

Il canone mensile pattuito, pari ad € 233,20, è aggiornabile ogni anno "con riferimento alle variazioni dell'Indice dei Prezzi al Consumo delle famiglie degli operai e degli impiegati accertate dall'ISTAT nella misura del 75% (settantacinque percento)" (vedere Art. 6 del Contratto di Locazione Ultranovaennale). Lo scrivente, al fine di poter applicare o meno le riduzioni al valore dell'immobile, dovute alla presenza di un Contratto di Locazione Ultranovaennale, ha provveduto a calcolare il Canone ritenuto congruo per l'immobile in questione. Nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, per il II semestre dell'anno 2017, nella Zona C16-Cospea-S. Valentino-ecc., per abitazioni civili con stato di conservazione normale risultano canoni variabili da 4 a 6 €/mq per mese. Assumendo il valore unitario minimo si ottiene un canone mensile pari a: mq 96,55 x €/mq mese 4,00 = € 386,20 al mese. Il canone pattuito per non essere considerato "vile" ai sensi del comma 3 dell'Art. 2923 del Codice Civile, deve essere superiore ai 2/3 del canone di mercato: € 386,20 x 2/3 = € 257,47. Il canone mensile pattuito di € 212,00 (€ 233,20 comprensivo di I.V.A.) è inferiore "di un terzo" al canone medio di mercato, pertanto è da considerarsi "vile". Per cui al valore dell'immobile determinato non verrà applicata nessuna riduzione per lo stato di occupazione.

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:*

Locazione, stipulata il 11/07/2014, a firma di Notaio Paolo Cirilli, ai nn. 52961/22313 di Repertorio, Registrata il 14/07/2014 a Terni, al n. 3947 serie IT, Trascritta il 14/07/2014 a Terni al n. 4743, a favore di _____, contro _____,

_____, derivante da Locazione Ultranovaennale.

La formalità riguarda le Unità Immobiliari site in Terni distinte al N.C.E.U. con il Foglio n. 104, Particelle n. 966, Sub. n. 3 e n. 966, Sub. n. 28.

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:*

Costituzione di Diritti Reali a titolo oneroso di Servitù di Distanza e Servitù di Passaggio, stipulata il 10/10/2007, a firma di Notaio Fulvio Sbrolli, ai nn. 163860/30330 di Repertorio, Trascritta il 15/10/2007 a Terni al n. 8019 R.P., a favore di

, contro

, derivante da Atto Notarile Pubblico .

La formalità è riferita ai terreni distinti al N.C.T. del Comune di Terni con il Foglio n. 104, Particella n. 943 (fondo dominante) e Foglio n. 104, Particella n. 942 (fondo servente) da cui deriva l'attuale Particella n. 966.

Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso di Servitù di Distanza, stipulata il 06/11/2002, a firma di Notaio Fulvio Sbrolli, al n. 127273 di Repertorio, Trascritta il 08/11/2002 a Terni al n. 7751 R.P., a favore di

, contro

, derivante da Atto Notarile Pubblico.

La formalità è riferita ai terreni distinti al N.C.T. del Comune di Terni, con il Foglio n. 104, Particella n. 872 (fondo dominante) e Foglio n. 104, Particella n. 873 (fondo servente).

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 05/06/2008, a firma di Notaio Fulvio Sbrolli con sede in Terni, ai nn. 167833/31632 di Repertorio, iscritta il 09/06/2008 a Terni al n. 1301, a favore di

, contro

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

La formalità è gravante sui beni distinti al N.C.T. del Comune di Terni con il Foglio n. 104, Particella n. 214 e Foglio n. 104, Particella n. 942, da cui deriva la attuale Particella n. 966..

Annotazioni a margine dell'Ipoteca:

- n. 2306 del 02/12/2008 - erogazione parziale;
- n. 462 del 10/03/2009 - erogazione parziale;
- n. 1067 del 22/05/2009 - erogazione parziale;
- n. 1314 del 26/06/2009 - restrizione dei beni (parzialmente cancellata da porzioni di fabbricato non oggetto della Procedura);
- n. 1683 del 01/09/2009 - erogazione a saldo;
- n. 1684 del 01/09/2009 - riduzione di somma (riduzione dell'Ipoteca da Euro 2.000.000,00 a Euro 1.416.000,00 e della somma da Euro 1.000.000,00 a Euro 708.000,00);
- n. 1685 del 01/09/2009 - frazionamento in quota Atto Notarile pubblico in data 28/07/2009, Repertorio n. 172407/33452, del Dr. Sbrolli Fulvio, Notaio in Terni (TR), frazionamento in sette quote, tra le quali:

Unità negoziale 1

- Per Euro 250.000,00 (capitale Euro 125.000,00), gravante le unità immobiliari distinte al Foglio n. 140, Particelle 966 sub. 3 – 966 sub. 28.
- n. 1686 del 01/09/2009 - restrizione di beni (parzialmente cancellata da porzioni di fabbricato non oggetto della Procedura);
- n. 2110 del 14/10/2011 - surrogazione in quota di mutuo frazionato (non riguardante le unità immobiliari oggetto della Procedura);
- comunicazione n. 565 del 05/05/2011 - estinzione parziale (non riguardante le unità immobiliari oggetto della Procedura);
- comunicazione n. 1038 del 26/09/2014 - estinzione parziale (non riguardante le unità immobiliari oggetto della Procedura).

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, in data 04/02/2015, a firma di Ufficiale Giudiziario, ai nn. 379/2015 di Repertorio, Trascritta il 26/02/2015 a Terni al n. 1231 R.P., a favore di _____, contro _____, derivante

da Verbale di Pignoramento Immobili a firma dell'Ufficiale Giudiziario.

La formalità è gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni, con il Foglio n. 104, Particella n. 966 Sub. n. 3, Particella n. 966 Sub. n. 28, Particella n. 966 Sub. n. 10, Particella n. 966 Sub. n. 31.

Pignoramento, in data 17/11/2017, a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 3079/2017 di Repertorio, Trascritto il 25/01/2018 a Terni al n. 618 R.P., a favore di _____, con sede in _____, contro _____, derivante

da Verbale di Pignoramento Immobili a firma dell'Ufficiale Giudiziario.

La formalità è gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni, con il Foglio n. 104, Particella n. 966 Sub. n. 3, Particella n. 966 Sub. n. 28, Particella n. 966 Sub. n. 10, Particella n. 966 Sub. n. 31.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 363,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 122,37
Millesimi condominiali:	114,11

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 1/1, in forza dell'Atto di Compravendita, con Atto stipulato il 10/10/2007, a firma di Notaio Fulvio Sbrolli, con sede in Terni ai nn. 163860/30330 di Repertorio, Trascritto il 15/10/2007 a Terni al n. 8018 R.P..

Il titolo riguarda il bene distinto al N.C.T. del Comune di Terni, con il Foglio n. 104, Particella n. 942, da cui deriva la Particella n. 966 oggetto di Esecuzione.

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con Atto stipulato il 09/10/2007, a firma di Notaio Fulvio Sbrolli, con sede in Terni ai nn. 163845/30321 di Repertorio, Trascritto il 15/10/2007 a Terni al n. 8017 R.P..

Il titolo riguarda il bene distinto al N.C.T. del Comune di Terni, con il Foglio n. 104, Particella n. 214, da cui deriva la Particella n. 966 Oggetto di Esecuzione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(per la Particella n. 214) per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di Atto di Compravendita (fino al 26/07/2003), con Atto stipulato il 15/10/1973, a firma di Notaio Carlo Moretti con sede in Terni, al n. 17553 di Repertorio, Trascritto il 25/10/1973 a Spoleto al n. 7053 del R.P..

Il titolo è riferito alla Particella n. 214 del Foglio 104 del N.C.T. del Comune di Terni.

(per la Particella n. 942) per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di Denuncia di Successione (dal 28/12/1996 fino al 10/10/2007), Registrata il 17/09/1997 a Terni, ai nn. n. 79 Vol. 817, Trascritta il 23/03/1998 a Terni al n. 2170 del R.P..

Il titolo è riferito alla Particella n. 942 del Foglio n. 104 del N.C.T. del Comune di Terni.

Accettazione tacita di eredità, trascritta in data 22/02/2016 al n. 1193 del R.P., relativa all'Atto del Notaio Fulvio Sbrolli con sede in Terni, Repertorio n. 163845/30321 del 09/10/2007. Riguardante il terreno distinto al N.C.T. del Comune di Terni, con il Foglio n. 104, Particella n. 168 da cui sono derivate per successivi frazionamenti le Particelle n. 872 e n. 942.

(per la Particella n. 214) per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di Denuncia di Successione (dal 26/07/2003 al 09/10/2007), Registrata il 17/06/2004 a Terni ai nn. n. 80 Vol. 947, Trascritta il 03/09/2004 a Terni al n. 6660 R.P..

Il titolo è riferito alla Particella n. 214 del Foglio n. 104 del N.C.T. del Comune di Terni.

Eredi su quota di 1/3. Il Coniuge ha rinunciato all'eredità con Atto del Tribunale di Terni, in data 02/01/2004, Repertorio n. 5001/04, cron. 5, registrata a Terni il 09/01/2004 al n. 40 Vol. 294. Riguardante la Particella distinta al N.C.T. del Comune di Terni con il Foglio n. 104, Particella n. 214. Accettazione tacita di eredità Trascritta il 22/02/2016 al n. 1192 del R.P., relativa all'Atto del Notaio Fulvio Sbrolli con sede in Terni, Repertorio n. 163845/30321 del 09/10/2007.

(per la Particella n. 214) per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di Denuncia di Successione (dal 26/07/2003 al 09/10/2007), Registrata il 17/06/2004 a Terni ai nn. n. 80 Vol. 947, Trascritta il 03/09/2004 a Terni al n. 6660 R.P..

Il titolo è riferito alla Particella n. 214 del Foglio n. 104 del N.C.T. del Comune di Terni.

Eredi su quota di 1/3. Il Coniuge ha rinunciato all'eredità con Atto del Tribunale di Terni, in data 02/01/2004, Repertorio n. 5001/04, cron. 5, registrata a Terni il 09/01/2004 al n. 40 Vol. 294. Riguardante la Particella distinta al N.C.T. del Comune di Terni con il Foglio n. 104, Particella n. 214. Accettazione tacita di eredità Trascritta il 22/02/2016 al n. 1192 del R.P., relativa all'Atto del Notaio Fulvio Sbrolli con sede in Terni, Repertorio n. 163845/30321 del 09/10/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **144/2007** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di nuova costruzione di un fabbricato ad uso residenziale., rilasciata il 30/03/2007 con il n. 144 di protocollo

Variante al Permesso di Costruire n. 144 del 30/03/2007 N. **74/2008**, intestata a _____, per lavori di Realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale., rilasciata il 10/03/2008 con il n. 74 di protocollo

Agibilità N. **39004/2011**, intestata a _____, per lavori di Realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale., rilasciata il 15/03/2011 con il n. 39004 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza della Delibera C.C. n. 307, del 15/12/2008. L'immobile ricade in zona Zone C - insediamenti residenziali di espansione (C e C(A)), C2. Norme tecniche di attuazione ed indici: - Indice Territoriale mc. 1.4 mc/mq - Distanza dai confini m. 5,00;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1. è stata realizzata una finestra nella parete ovest del soggiorno;
2. nel giardino posto sul lato nord è stato realizzato un cancello di accesso pedonale e degli scalini di accesso dalle camere.

Le difformità sono regolarizzabili mediante Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. n. 154 della L.R. 01/2015.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria Edilizia comprensiva delle spese Tecniche ed al netto degli Oneri di Legge.: €3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità immobiliare.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

La planimetria catastale attuale della Particella n. 966, sub. 3 non corrisponde perfettamente con lo stato di fatto, in quanto non vi sono riportati la finestra del soggiorno posta sul lato ovest, e gli scalini di accesso alla corte esclusiva posta sul lato nord. (vedere minute del rilievo effettuato durante il sopralluogo del 11/06/2018). Queste difformità non influiscono sul classamento e sulla rendita catastale dell'Unità Immobiliare. Per quanto riguarda il garage distinto con la Particella n. 966, Sub. n. 28, la planimetria catastale corrisponde con lo stato di fatto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di una variazione catastale con allegata la

nuova planimetria corrispondente perfettamente con lo stato di fatto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo regolarizzazione comprese le spese Tecniche ed al netto degli Oneri di Legge: €.500,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TERNI STRADA DI COSPEA 59

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito in Terni, Strada di Cospea n. 59, della superficie commerciale di mq 86,05 e garage della superficie commerciale (ragguagliata) di mq 10,50, identificato al N.C.E.U. con il Foglio n. 104, Particella n. 966, Sub. n. 3 e Sub. n. 28, Coordinate GIS: 42.545899, 12.624015. Il fabbricato di cui fanno parte è sprovvisto di ascensore e di servoscala. L'abitazione è posta al piano terra ed è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno per una superficie utile di circa mq 57,18. Allo stesso piano vi sono un portico (su tre lati) della superficie utile di circa mq 26,73, una corte sul lato nord di mq 70,97 circa ed una corte sul lato sud di mq 7,42. L'altezza netta interna è di m 2,71 circa. Il garage è posto al piano interrato ed ha una superficie utile di circa mq 20,01. L'altezza netta interna è di m. 2,42 circa. Si accede dalla Via Pubblica passando sull'area urbana distinta con la Particella n. 966, Sub. 2, di mq 432, che è intestata catastalmente alla _____, ma che non è pignorata e quindi non fa parte del lotto da porre in vendita. (vedere elaborato planimetrico allegato) Negli atti di vendita che hanno riguardato le altre unità immobiliari non pignorate del fabbricato, la _____ ha costituito, a favore di esse delle servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla Particella n. 966, sub. n. 2. Nel nostro caso l'eventuale Aggiudicatario eserciterà una servitù di passaggio per destinazione del Padre di Famiglia (art. 1062 del Codice Civile). Fanno invece parte del lotto da porre in vendita i diritti di comproprietà in quota proporzionale, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, sul Bene Comune Non Censibile distinto con la Particella n. 966, sub. 1, che individua la scala comune, i passaggi di accesso alle abitazioni, la corsia dei garages ed alcune aree scoperte della Particella n. 966. I diritti di comproprietà sulla Particella n. 966, sub. 1, spettanti alle porzioni pignorate, non sono stati indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione, ma lo scrivente ritiene che ai sensi dell'art. n. 2912 del Codice Civile, vadano inclusi nel lotto da porre in vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,71.

Identificazione catastale:

- foglio 104 particella 966 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Strada di Cospea snc, piano: T, intestato a _____
Coerenze: appartamento Particella 966, Sub. n. 4, area urbana Particella n. 966, Sub. 2 su tre lati.
- foglio 104 particella 966 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 20 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: Strada di Cospea s.n.c., piano: S1, intestato a _____
Coerenze: corsia garages Particella 966, Sub. n. 1, garages Particella n. 966 sub 27 e garage Particella n. 966, Sub. 29.

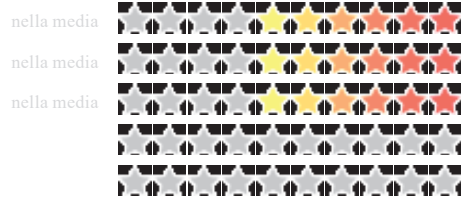
L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Collescoipoli.

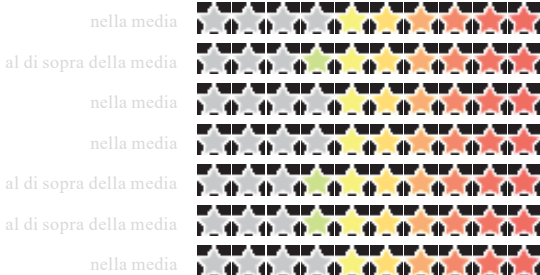
COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m.
 autostrada distante 30 Km
 ferrovia distante 4 Km
 aeroporto distante 132 Km
 superstrada distante 4 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Impianti, il fabbricato è provvisto di Certificato di Agibilità Protocollo n. 39004 del 15/03/2011 quindi gli impianti sono da ritenersi a norma. L'abitazione è dotata degli impianti citofonico, elettrico (tipologia sottotraccia), fognario (allacciato alla rete comunale), idrosanitario (tipologia sottotraccia, tubi in polipropilene, allacciato alla rete comunale), telefonico, del gas metano (tipologia sottotraccia, tubo in rame), termico (autonomo, caldaia e radiatori in alluminio).

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato. Blindato
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. Doppio vetro
cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato
pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle di klinker
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica
rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di Klinker
plafoni: realizzati in intonaco
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno
 Degli Impianti:
antifurto: conformità: conforme



CLASSE ENERGETICA:



[75,389 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 2014_07_10 BRNRCR80D03L117I_36 registrata
 in data 10/07/2014

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	68,09	x	100 %	=	68,09
Portico	29,00	x	35 %	=	10,15
Corte esclusiva	78,10	x	10 %	=	7,81
Garage	21,00	x	50 %	=	10,50
Totale:	196,19				96,55

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/09/2017

Fonte di informazione: Atto di Compravendita, Rep. 1554, Notaio Francesco Maria Alvi di Acquasparta

Descrizione: 4 locali, 1 wc, piano 2, ultimato ottobre 2009

Indirizzo: Terni, Strada di Cospea Alta, Via Perillo n. 23

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 126.000,00 pari a 1.298,97 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/04/2018

Fonte di informazione: Atto di Compravendita, Rep. 58662, Notaio Carlo Filippetti di Terni

Descrizione: 2 locali, 1 wc, piano 4°, ultimato ottobre 2013

Indirizzo: Terni, Via Ugo Castellani 1

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 83.000,00 pari a 1.456,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca degli immobili comparabili ha riguardato il Foglio n. 104 ed il limitrofo Foglio n. 156 della mappa catastale del Comune di Terni.

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Corpo) e l'immobile di confronto (1, 2, 3...).

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	126.000,00	83.000,00
Consistenza	96,55	97,00	57,00
Data [mesi]	0	12,00	5,00
Prezzo unitario	-	1.298,97	1.456,14
Livello di piano	0,00	2,00	4,00
Stato di conservazione	4,00	4,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,13	-168,00	-110,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.298,97	1.298,97
Livello di piano	1 %	1.260,00	830,00
Stato di conservazione		10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	126.000,00	83.000,00
Data [mesi]	-2.016,00	-553,33
Prezzo unitario	-584,54	51.374,23
Livello di piano	-2.520,00	-3.320,00
Stato di conservazione	0,00	-10.000,00
Prezzo corretto	120.879,46	120.500,89

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **120.690,18**

Divergenza: 0,31% < **5%**

Dalle ricerche di mercato effettuate, i prezzi risultano in diminuzione del 1,6% circa su base annua (tra le altre fonti le “Statistiche Regionali–il mercato immobiliare residenziale Umbria” pubblicato il 01/06/2018, relativo all’anno 2017, a cura dell’Ufficio Statistiche e Studi – Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi).

Pertanto il saggio di valutazione del prezzo è stato assunto pari a -1,6%.

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,55 x 1.250,03 = **120.690,18**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 120.690,18**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 120.690,18**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

Stante il fatto che il bene si trova inserito in un mercato dinamico, ove sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e che la differenza di valore tra gli immobili è determinata dalla differenza dell'ammontare delle loro caratteristiche, si è applicato il metodo del confronto di mercato(MCA) ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Data la tipicità del mercato e delle caratteristiche dell'immobile da valutare si adatterà il seguente metodo valutativo:

MCA - Il Metodo comparativo (Market Comparison Approach) si basa sul confronto tra la proprietà in oggetto e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti, adattando i prezzi rilevati in relazione delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione in quanto non esistono 2 beni perfettamente uguali. Al valore determinato non si è applicata nessuna riduzione per lo stato di occupazione, in quanto il canone pattuito con Contratto di Locazione Ultrannovennale è da ritenersi vile ai sensi del comma 3 dell'Art. 2923 del Codice Civile.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un

progetto da esaminare;

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,55	0,00	120.690,18	120.690,18
				120.690,18 €	120.690,18 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 117.190,18**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: **€ 29.297,54**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: non rilevati **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: non rilevate **€ 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 122,37**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 87.770,26**

TRIBUNALE DI TERNI EX TRIBUNALE DI ORVIETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
231/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento della superficie commerciale di mq 107,15 e garage della superficie commerciale ragguagliata di mq 11,50, identificato al N.C.E.U. con il Foglio n. 104, Particella n. 966, Sub. n. 10 e Sub. n. 31, Coordinate GIS: 42.545899, 12.624015. Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari pignorate, si sviluppa su tre piani fuori terra, con nove abitazioni oltre al piano interrato in cui sono le autorimesse. E' sprovvisto di ascensore e di servoscala. L'abitazione è posta al piano secondo, nel sottotetto del fabbricato e pertanto i soffitti sono mansardati. E' composta da soggiorno con angolo cottura, due disimpegno, bagno, due camere, di cui una con bagno di servizio, per una superficie utile di mq 74,21 circa. Nel bagno a servizio della camera matrimoniale l'altezza netta varia da m. 1,63 a m. 2,12. Allo stesso piano vi sono un terrazzo (in parte coperto) della superficie utile di mq 40,19 circa ed un ripostiglio ricavato nel sottotetto della superficie utile di mq 10,86 circa. Nel ripostiglio l'altezza netta interna varia da m. 0,75 a m. 1,56. Il garage è posto al piano interrato ed ha una superficie utile di circa mq 22,00. L'altezza netta interna è di m. 2,40 circa. Si accede dalla Via Pubblica passando sull'area urbana distinta con la Particella n. 966, Sub. 2, di mq 432, che è intestata catastalmente alla _____, ma che non è pignorata e quindi non fa parte del lotto da porre in vendita. (vedere elaborato planimetrico approvato) Negli atti di vendita che hanno riguardato le altre unità immobiliari non pignorate del fabbricato, la _____ ha costituito, a favore di esse delle servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla Particella n. 966, sub. n. 2. Nel nostro caso l'eventuale aggiudicatario eserciterà una servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia. (art. 1062 del Codice Civile) Fanno invece parte del lotto da porre in vendita i diritti di comproprietà in quota proporzionale, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, sul bene comune non censibile distinto con la Particella n. 966, sub. 1, che individua la scala comune, i passaggi di accesso alle abitazioni, la corsia dei garages ed alcune aree scoperte della Particella n. 966. I diritti di comproprietà sulla Particella n. 966, sub. 1, spettanti alle porzioni pignorate, non sono stati indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione, ma lo scrivente ritiene che ai sensi dell'art. n. 2912 del Codice Civile, vadano inclusi nel lotto da porre in vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di varia da m. 2,18 a m. 4,67 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 104 particella 966 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Strada di Cospea snc, piano: 2, intestato a _____
Coerenze: Vano scala comune, appartamento Particella 966, Sub. n. 11.
- foglio 104 particella 966 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 22 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: Strada di Cospea snc, piano: S1, intestato a _____
Coerenze: Particella 966, Sub. n. 30, garage Particella 966, Sub. n. 32, corsia garages Particella 966, Sub n. 1.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,91 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.346,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.598,13
Data della valutazione:	17/09/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, servitù di distanza e servitù di passaggio, stipulata il 10/10/2007 a firma di Notaio Fulvio Sbrolli, con sede in Terni, ai nn. 163860/30330 di Repertorio, Trascritta il 15/10/2007 a Terni al n. 8019 R.P., a favore di _____, contro _____, derivante da Atto Notarile Pubblico.

La formalità riguarda i terreni distinti al N.C.T. del Comune di Terni con il Foglio n. 104, Particella n. 943 (fondo dominante) e Foglio n. 104, Particella n. 942 (fondo servente) da cui deriva l'attuale Particella n. 966.

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso di servitù di distanza, stipulata il 06/11/2002 a firma di Notaio Fulvio Sbrolli al n. 127273 di Repertorio, Trascritta il 08/11/2002 a Terni, al n. 7751 R.P., a favore di _____, contro _____, derivante da Atto Notarile Pubblico.

La formalità riguarda i terreni distinti al N.C.T. del Comune di Terni, con il Foglio n. 104, Particella n. 872 (fondo dominante) e Foglio n. 104, Particella n. 873 (fondo servente).

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/09/2012, a firma di Notaio Fulvio Sbroli ai nn. 186827/38240 di Repertorio, Iscritta il 25/09/2012 a Terni al n. 1055 R.P., a favore di

, contro

Importo ipoteca: 144.000,00.

Importo capitale: 72.000,00.

La formalità è gravante sui beni distinti al N.C.T. del Comune di Terni con il Foglio n. 104, Particella n. 966 Sub 10 e Foglio n. 104, Particella n. 966 Sub 31.

Ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 05/06/2008 a firma di Notaio Fulvio Sbroli ai nn. 167833/31632 di Repertorio, Iscritta il 09/06/2008 a Terni al n. 1301, a favore di

, contro

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

La formalità è gravante sui beni distinti al N.C.T. del Comune di Terni con il Foglio n. 104, Particella n. 214 e Foglio n. 104, Particella n. 942, da cui deriva la attuale Particella n. 966.

Annotazioni a margine dell'Ipoteca:

- n. 2306 del 02/12/2008 - erogazione parziale;
- n. 462 del 10/03/2009 - erogazione parziale;
- n. 1067 del 22/05/2009 - erogazione parziale;
- n. 1314 del 26/06/2009 - restrizione dei beni (parzialmente cancellata da porzioni di fabbricato non oggetto della Procedura);
- n. 1683 del 01/09/2009 - erogazione a saldo;
- n. 1684 del 01/09/2009 - riduzione di somma (riduzione dell'Ipoteca da Euro 2.000.000,00 a Euro 1.416.000,00 e della somma da Euro 1.000.000,00 a Euro 708.000,00);
- n. 1685 del 01/09/2009 - frazionamento in quota Atto Notarile pubblico in data 28/07/2009, Repertorio n. 172407/33452, del Dr. Sbroli Fulvio, Notaio in Terni (TR) frazionamento in sette quote, tra le quali:

Unità negoziale 6

- per Euro 140.000,00 (capitale Euro 70.000,00), gravante le unità immobiliari distinte al Foglio n. 140, Particelle 966 sub. 10 – 966 sub. 31.
- n. 1686 del 01/09/2009 - restrizione di beni (parzialmente cancellata da porzioni di fabbricato non oggetto della Procedura);
- n. 2110 del 14/10/2011 - surrogazione in quota di mutuo frazionato (non riguardante le unità immobiliari oggetto della Procedura);
- comunicazione n. 565 del 05/05/2011 - estinzione parziale (non riguardante le unità immobiliari oggetto della Procedura);
- comunicazione n. 1038 del 26/09/2014 - estinzione parziale (non riguardante le unità immobiliari oggetto della Procedura).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, in data 04/02/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 379/2015 di Repertorio, Trascritto il 26/02/2015 a Terni al n. 1231 R.P., a favore di

, contro

La formalità è gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni, con il Foglio n. 104,

Particella n. 966 Sub. n. 3, Particella n. 966 Sub. n. 28, Particella n. 966 Sub. n. 10, Particella n. 966 Sub. n. 31.

Pignoramento, in data 17/11/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 3079/2017 di Repertorio, Trascritto il 25/01/2018 a Terni al n. 618 R.P., a favore di

, contro

La formalità è gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni, con il Foglio n. 104, Particella n. 966 Sub. n. 3, Particella n. 966 Sub. n. 28, Particella n. 966 Sub. n. 10, Particella n. 966 Sub. n. 31.

Pignoramento, in data 03/04/2017, a firma dell'Ufficiale Giudiziario con sede in Terni al n. 970 di Repertorio, Trascritto il 04/05/2017 a Terni al n. 2926 R.P., a favore di

, contro

La formalità è gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni con il Foglio n. 104, Particella n. 966 Sub. n. 10.

Pignoramento, in data 04/12/2017 a firma dell'Ufficiale Giudiziario con sede in Terni, al n. 3290 di Repertorio, Trascritto il 28/12/2017 a Terni al n. 9127 R.P., a favore di

, contro

La formalità è gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni con il Foglio n. 104, Particella n. 966 Sub. n. 10 e Particella n. 966 Sub. n. 31.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 585,96
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 411,49
Millesimi condominiali:	134,64

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza dell'Atto di Compravendita stipulato il 09/10/2007 a firma di Notaio Fulvio Sbrolli, con sede in Terni, ai nn. 163845/30321 di Repertorio, Trascritto il 15/10/2007 a Terni al n. 8017 R.P..

Il titolo riguarda il bene distinto al N.C.T. del Comune di Terni, con il Foglio n. 104, Particella n. 214, da cui deriva la Particella n. 966 oggetto di Esecuzione.

per la quota di 1/1, in forza dell'Atto di

Compravendita stipulato il 10/10/2007 a firma di Notaio Fulvio Sbrolli, con sede in Terni ai nn. 163860/30330 di Repertorio, Trascritto il 15/10/2007 a Terni al n. 8018 R.P..

Il titolo riguarda il bene distinto al N.C.T. del Comune di Terni, con il Foglio n. 104, Particella n. 942, da cui deriva la Particella n. 966 oggetto di Esecuzione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(per la Particella n. 214) per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di Atto di Compravendita (fino al 26/07/2003), stipulato il 15/10/1973 a firma di Notaio Carlo Moretti, con sede in Terni, al n. 17553 di Repertorio, Trascritto il 25/10/1973 a Spoleto al n. 7053 del R.P..

Il titolo è riferito alla Particella n. 214 del Foglio 104 del N.C.T. del Comune di Terni.

(per la Particella n. 942) per la quota di 1/3 ciascuno, in forza della Denuncia di Successione (dal 28/12/1996 al 10/10/2007), registrata il 17/09/1997 a Terni, ai nn. n. 79 Vol. 817, Trascritta il 23/03/1998 a Terni, al n. 2170 del R.P..

Il titolo è riferito alla Particella n. 942 del Foglio n. 104 del N.C.T. del Comune di Terni.

Accettazione tacita di eredità, trascritta in data 22/02/2016 al n. 1193 del R.P., relativa all'Atto del Notaio Fulvio Sbrolli con sede in Terni, Repertorio n. 163845/30321 del 09/10/2007. Riguardante il terreno distinto al N.C.T. del Comune di Terni, con il Foglio n. 104, Particella n. 168 da cui sono derivate per successivi frazionamenti le Particelle n. 872 e n. 942.

(per la Particella n. 214) per la quota di 1/3 ciascuno, in forza della Denuncia di Successione (dal 26/07/2003 al 09/10/2007), registrata il 17/06/2004 a Terni ai nn. n. 80 Vol. 947, Trascritta il 03/09/2004 a Terni al n. 6660 R.P..

Il titolo è riferito alla Particella n. 214 del Foglio n. 104 del N.C.T. del Comune di Terni.

Eredi su quota di 1/3. Il Coniuge ha rinunciato all'eredità con Atto del Tribunale di Terni, in data 02/01/2004, Repertorio n. 5001/04, cron. 5, registrata a Terni il 09/01/2004 al n. 40 Vol. 294. Riguardante la Particella distinta al N.C.T. del Comune di Terni con il Foglio n. 104, Particella n. 214. Accettazione tacita di eredità Trascritta il 22/02/2016 al n. 1192 del R.P., relativa all'Atto del Notaio Fulvio Sbrolli con sede in Terni, Repertorio n. 163845/30321 del 09/10/2007.

(per la Particella n. 214) per la quota di 1/6 ciascuno, in forza della Denuncia di Successione (dal 26/07/2003 al 09/10/2007), registrata il 17/06/2004 a Terni, ai nn. n. 80 Vol. 947, Trascritta il 03/09/2004 a Terni al n. 6660 R.P..

Il titolo è riferito alla Particella n. 214 del Foglio n. 104 del N.C.T. del Comune di Terni.

Eredi su quota di 1/3. Il Coniuge ha rinunciato all'eredità con Atto del Tribunale di Terni, in data 02/01/2004, Repertorio n. 5001/04, cron. 5, registrata a Terni il 09/01/2004 al n. 40 Vol. 294. Riguardante la Particella distinta al N.C.T. del Comune di Terni con il Foglio n. 104, Particella n. 214. Accettazione tacita di eredità Trascritta il 22/02/2016 al n. 1192 del R.P., relativa all'Atto del Notaio Fulvio Sbrolli con sede in Terni, Repertorio n. 163845/30321 del 09/10/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **144/2007** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di nuova costruzione di un fabbricato ad uso residenziale., rilasciata il 30/03/2007 con il n. 144 di protocollo

Variante al Permesso di Costruire n. 144 del 30/03/2007 N. **74/2008**, intestata a
per lavori di Realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale., rilasciata il 10/03/2008 con il n. 74 di
protocollo

Agibilità N. **39004/2011**, intestata a _____, per lavori di Realizzazione di un fabbricato
ad uso residenziale., rilasciata il 15/03/2011 con il n. 39004 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza della Delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008.

L'immobile ricade in zona Zone C - insediamenti residenziali di espansione (C e C(A)), C2.

Norme tecniche di attuazione ed indici: - Indice Territoriale mc. 1.4 mc/mq - Distanza dai confini m.
5,00;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- a) è stato realizzato un soppalco nella camera posta sul lato nord;
- b) nel solaio inclinato del tetto è stata realizzata una finestra, tipo velux;
- c) è stato ricavato nel sottotetto un ripostiglio a cui si accede dal terrazzo;
- d) i due terrazzi previsti sono stati uniti in uno, modificando la conformazione del tetto, e la loro superficie prevista complessivamente in mq 35,64, è ora di mq 40,19 circa;
- e) anche il w.c. a servizio della camera matrimoniale, non previsto, è stato ricavato nel sottotetto;
- f) il contorno delle tamponature esterne del piano secondo è stato leggermente modificato, sul lato del terrazzo sono state avanzate, verso ovest, di circa m. 0,23, mentre nella zona del portoncino di ingresso sono avanzate, verso sud, di circa m. 0,67;
- g) sono stati modificati i fondelli interni.

Le difformità sono regolarizzabili, mentre per quanto riguarda il soppalco, di cui alla lettera a), non è sanabile in quanto non ha i requisiti previsti dall'art. n. 94 del Regolamento Edilizio Comunale e pertanto va demolito. Le altre difformità sono sanabili ai sensi dell'art. n. 154 (Accertamento di Conformità) della L.R. 01/2015.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile in parte**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo per la demolizione del soppalco e per la Sanatoria Edilizia delle altre difformità comprensivo delle spese Tecniche ed al netto degli Oneri di Legge.: €10.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

La Planimetria Catastale attuale della Particella n. 966 sub. n. 10 non corrisponde con lo stato di fatto. Le difformità riguardano la realizzazione di un soppalco nella cameretta posta sul lato nord (peraltro da demolire) e di un ripostiglio, ricavato nel sottotetto, a cui si accede dal terrazzo. (vedere minute del rilievo effettuato durante il sopralluogo del 11/06/2018). Per quanto riguarda il garage distinto con la Particella n. 966 Sub. n. 31, la Planimetria Catastale corrisponde con lo stato di fatto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentare una Variazione Catastale con allegata la nuova planimetria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo per Variazione Catastale comprensivo delle spese Tecniche ed al netto degli Oneri di Legge.: €. 500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TERNI STRADA DI COSPEA 59

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento della superficie commerciale di mq 107,15 e garage della superficie commerciale ragguagliata di mq 11,50, identificato al N.C.E.U. con il Foglio n. 104, Particella n. 966, Sub. n. 10 e Sub. n. 31, Coordinate GIS: 42.545899, 12.624015. Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari pignorate, si sviluppa su tre piani fuori terra, con nove abitazioni oltre al piano interrato in cui sono le autorimesse. E' sprovvisto di ascensore e di servoscala. L'abitazione è posta al piano secondo, nel sottotetto del fabbricato e pertanto i soffitti sono mansardati. E' composta da soggiorno con angolo cottura, due disimpegni, bagno, due camere, di cui una con bagno di servizio, per una superficie utile di mq 74,21 circa. Nel bagno a servizio della camera matrimoniale l'altezza netta varia da m. 1,63 a m. 2,12. Allo stesso piano vi sono un terrazzo (in parte coperto) della superficie utile di mq 40,19 circa ed un ripostiglio ricavato nel sottotetto della superficie utile di mq 10,86 circa. Nel ripostiglio l'altezza netta interna varia da m. 0,75 a m. 1,56. Il garage è posto al piano interrato ed ha una superficie utile di circa mq 22,00. L'altezza netta interna è di m. 2,40 circa. Si accede dalla Via Pubblica passando sull'area urbana distinta con la Particella n. 966, Sub. 2, di mq 432, che è intestata catastalmente alla _____, ma che non è pignorata e quindi non fa parte del lotto da porre in vendita. (vedere elaborato planimetrico approvato) Negli atti di vendita che hanno riguardato le altre unità immobiliari non pignorate del fabbricato, la _____ ha costituito, a favore di esse delle servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla Particella n. 966, sub. n. 2. Nel nostro caso l'eventuale aggiudicatario eserciterà una servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia. (art. 1062 del Codice Civile) Fanno invece parte del lotto da porre in vendita i diritti di comproprietà in quota proporzionale, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, sul bene comune non censibile distinto con la Particella n. 966, sub. 1, che individua la scala comune, i passaggi di accesso alle abitazioni, la corsia dei garages ed alcune aree scoperte della Particella n. 966. I diritti di comproprietà sulla Particella n. 966, sub. 1, spettanti alle porzioni pignorate, non sono stati indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione, ma lo scrivente ritiene che ai sensi dell'art. n. 2912 del Codice Civile, vadano inclusi nel lotto da porre in vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di varia da m. 2,18 a m. 4,67 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 104 particella 966 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Strada di Cospea snc, piano: 2, intestato a _____
Coerenze: Vano scala comune, appartamento Particella 966, Sub. n. 11.
- foglio 104 particella 966 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 22 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: Strada di Cospea snc, piano: S1, intestato a _____
Coerenze: Particella 966, Sub. n. 30, garage Particella 966, Sub. n. 32, corsia garages Particella 966, Sub n. 1.

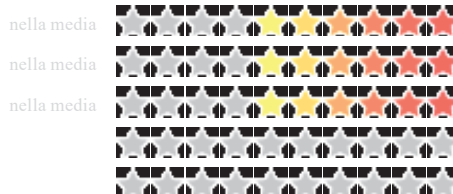
L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Collescipoli.

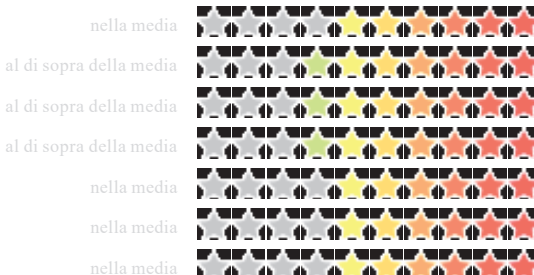
COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m.
 autostrada distante 30 Km
 ferrovia distante 4 Km
 superstrada distante 4 Km
 aeroporto distante 132 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione è dotata degli impianti citofonico, elettrico (tipologia sottotraccia), fognario (allacciato alla rete comunale), idrosanitario (tipologia sottotraccia, tubi in polipropilene, allacciato alla rete comunale), telefonico, del gas metano (tipologia sottotraccia, tubo in rame), termico (autonomo, caldaia e radiatori in alluminio).

CLASSE ENERGETICA: L' A.P.E. verrà redatta al momento del Decreto di Trasferimento. Probabilmente l'abitazione appartiene alla classe "D".

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato. Blindato
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. Doppio vetro
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato
pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle di klinker
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di Klinker, piastrelle di ceramica e parquet
rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di Klinker
plafoni: realizzati in intonaco
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno



Degli Impianti:

antifurto: conformità: conforme



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	86,64	x	100 %	=	86,64
Terrazzo coperto	11,60	x	35 %	=	4,06
Terrazzo scoperto	42,96	x	25 %	=	10,74
Ripostiglio sottotetto	13,00	x	40 %	=	5,20
Garage	22,54	x	50 %	=	11,27
Totale:	176,74				117,91

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/09/2017

Fonte di informazione: Atto di Compravendita, Rep. 1554, Notaio Francesco Maria Alvi di Acquasparta

Descrizione: 4 locali, 1 wc, piano 2, ultimato ottobre 2009

Indirizzo: Terni, Strada di Cospea Alta, Via Perillo n. 23

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 126.000,00 pari a 1.298,97 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/04/2018

Fonte di informazione: Atto di Compravendita, Rep. 58662, Notaio Carlo Filippetti di Terni

Descrizione: 2 locali, 1 wc, piano 4°, ultimato ottobre 2013

Indirizzo: Terni, Via Ugo Castellani 1

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 83.000,00 pari a 1.456,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca degli immobili comparabili ha riguardato il Foglio n. 104 ed il limitrofo Foglio n. 156 della mappa catastale del Comune di Terni.

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della

caratteristica considerata.

Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Corpo) e l'immobile di confronto (1, 2, 3...).

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	126.000,00	83.000,00
Consistenza	117,91	97,00	57,00
Data [mesi]	0	12,00	5,00
Prezzo unitario	-	1.298,97	1.456,14
Livello di piano	-2,00	2,00	4,00
Stato di conservazione	4,00	4,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,13	-168,00	-110,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.298,97	1.298,97
Livello di piano	1 %	1.260,00	830,00
Stato di conservazione		15.000,00	15.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	126.000,00	83.000,00
Data [mesi]	-2.016,00	-553,33
Prezzo unitario	27.161,44	79.120,21
Livello di piano	-5.040,00	-4.980,00
Stato di conservazione	0,00	-15.000,00
Prezzo corretto	146.105,44	141.586,87

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **143.846,16**

Divergenza: 3,09% < **5%**

Dalle ricerche di mercato effettuate, i prezzi risultano in diminuzione del 1,6% circa su base annua (tra le altre fonti le "Statistiche Regionali–il mercato immobiliare residenziale Umbria" pubblicato il 01/06/2018, relativo all'anno 2017, a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi – Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi).

Pertanto il saggio di valutazione del prezzo è stato assunto pari a -1,6%.

L'immobile da stimare si trova al secondo piano di un fabbricato privo di ascensore, mentre i fabbricati dei comparabili hanno l'ascensore. Quindi il livello di piano del "Corpo" è stato indicato come "-2", in modo di valorizzare correttamente questa caratteristica.

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,91 x 1.219,97 = **143.846,16**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 143.846,16**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 143.846,16**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

Stante il fatto che il bene si trova inserito in un mercato dinamico, ove sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e che la differenza di valore tra gli immobili è determinata dalla differenza dell'ammontare delle loro caratteristiche, si è applicato il metodo del confronto di mercato (MCA) ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Data la tipicità del mercato e delle caratteristiche dell'immobile da valutare si adatterà il seguente metodo valutativo:

MCA - Il Metodo comparativo (Market Comparison Approach) si basa sul confronto tra la proprietà in oggetto e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti, adattando i prezzi rilevati in relazione delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione in quanto non esistono 2 beni perfettamente uguali.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	117,91	0,00	143.846,16	143.846,16
				143.846,16 €	143.846,16 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 133.346,16**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: **€. 33.336,54**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: non rilevati **€. 0,00**

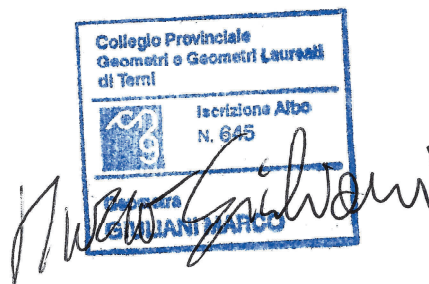
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: non rilevate **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 411,49**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.598,13**

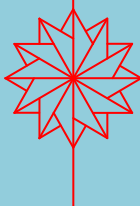
data 17/09/2018

il tecnico incaricato
MARCO GIULIANI



Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n. 13 ~ Terni



Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **231/17**



SETTEMBRE 2018

Via S. Marco n. 13 - 05100 - Terni
Tel. 0744/406091 - Fax 0744/406091
Partita I.V.A. 00764230553
E-Mail: associati@teofoliegulianiasociati.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
LOTTO 1



Fotogramma n. 1



Fotogramma n. 2



Fotogramma n. 3



Fotogramma n. 4



Fotogramma n. 5



Fotogramma n. 6



Fotogramma n. 7



Fotogramma n. 8



Fotogramma n. 9



Fotogramma n. 10



Fotogramma n. 11



Fotogramma n. 12



Fotogramma n. 13



Fotogramma n. 14



Fotogramma n. 15



Fotogramma n. 16



Fotogramma n. 17



Fotogramma n. 18



Fotogramma n. 19



Fotogramma n. 20



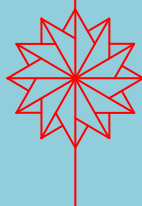
Fotogramma n. 21



Fotogramma n. 22

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n. 13 ~ Terni



Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **231/17**



SETTEMBRE 2018

Via S. Marco n. 13 - 05100 - Terni
Tel. 0744/406091 - Fax 0744/406091
Partita I.V.A. 00764230553
E-Mail: associati@teofoliegulianiasociati.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
LOTTO 2



Fotogramma n. 1



Fotogramma n. 2



Fotogramma n. 3



Fotogramma n. 4



Fotogramma n. 5



Fotogramma n. 6



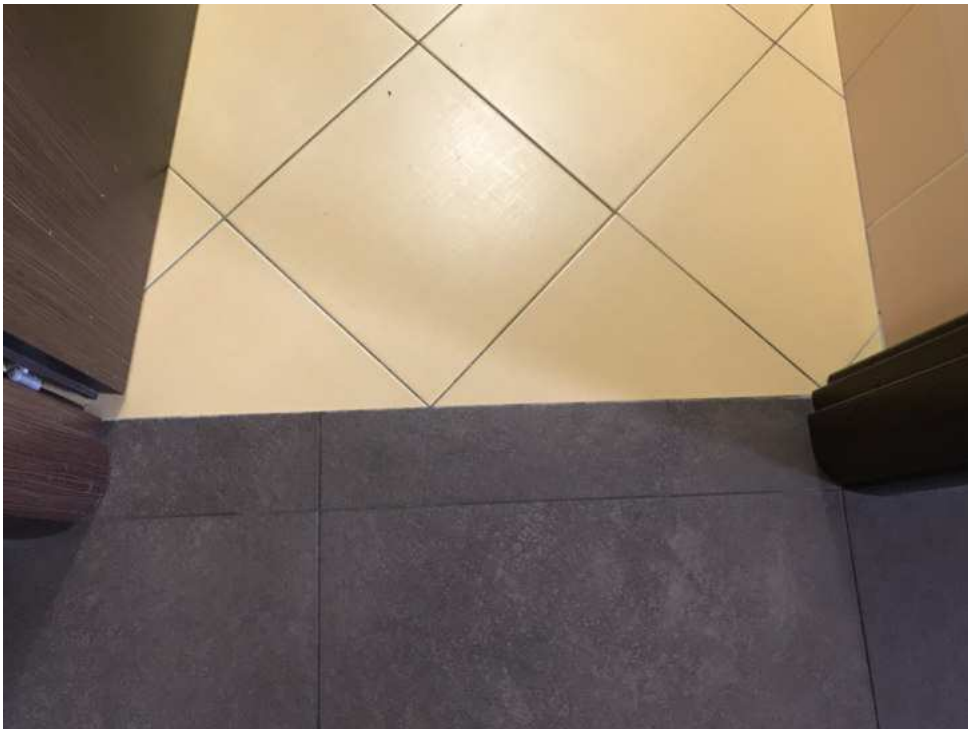
Fotogramma n. 7



Fotogramma n. 8



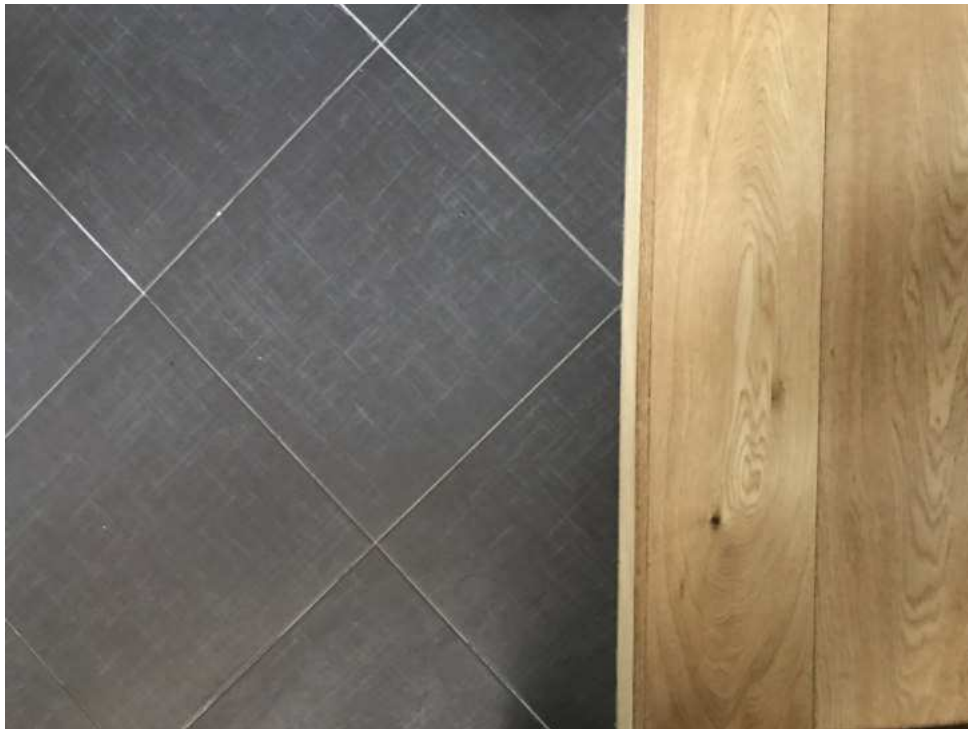
Fotogramma n. 9



Fotogramma n. 10



Fotogramma n. 11



Fotogramma n. 12



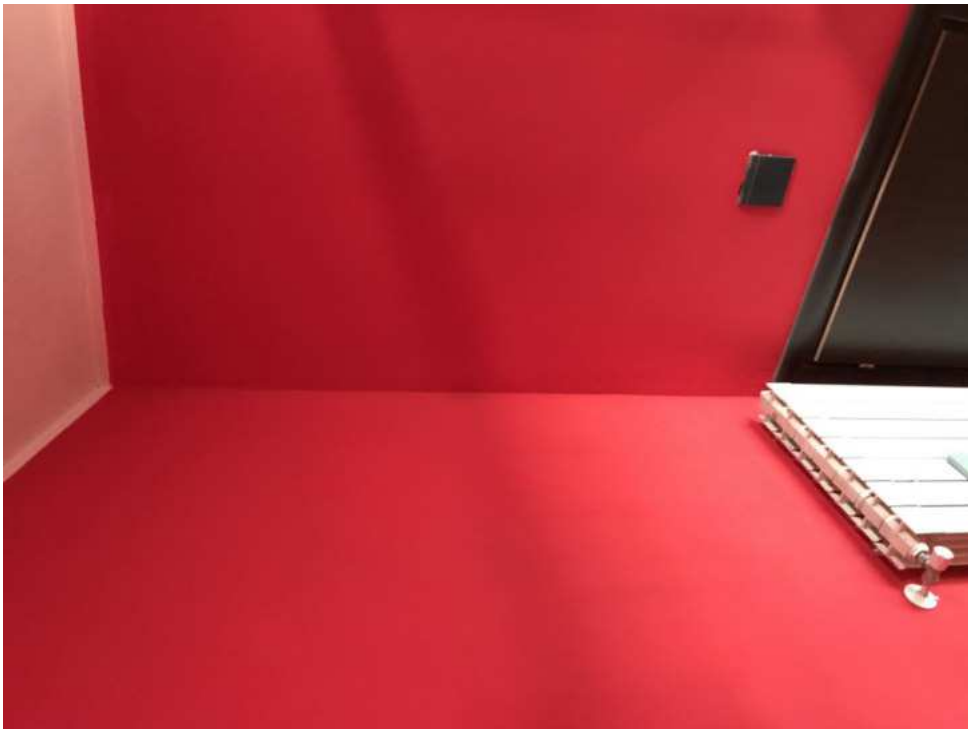
Fotogramma n. 13



Fotogramma n. 14



Fotogramma n. 15



Fotogramma n. 16



Fotogramma n. 17



Fotogramma n. 18

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0062248 del 27/04/2009

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

Strada Cospea Alta

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 104

Particella: 966

Subalterno: 3

Completata da:

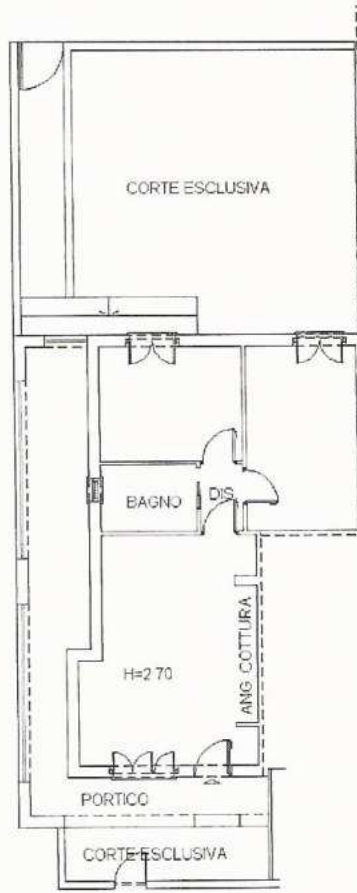
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 966

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2018 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 104 Particella: 966 - Subalterno 3 >
STRADA DI COSPEA SNC piano: T;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0062248 del 27/04/2009

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

Strada Cospea Alta

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 104

Particella: 966

Subalterno: 28

Compilata da:

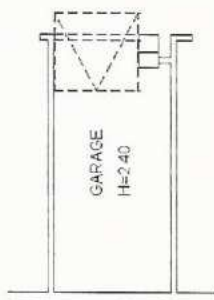
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 966

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2018 - Comune di TERNI(L.117) - < Foglio: 104 Particella: 966 - Subalterno 28 >
STRADA DI COSPEA SNC piano: SI;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0062248 del 27/04/2009

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

Strada Cospea Alta

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 104

Particella: 966

Subalterno: 10

Compilata da:

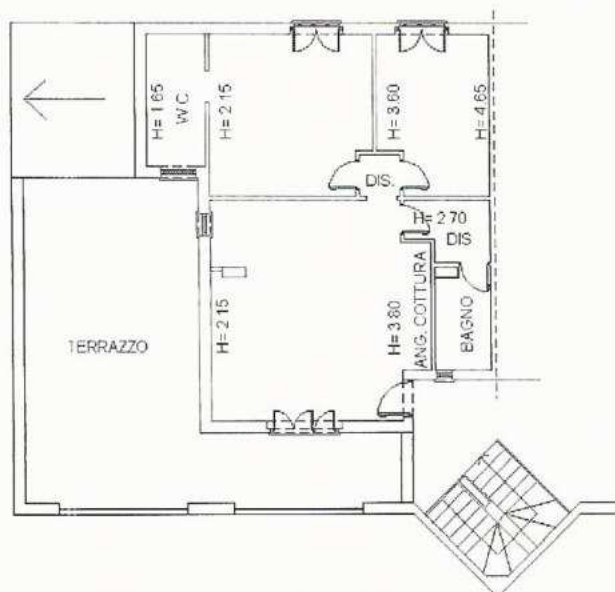
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 966

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2018 - Comune di TERNI(L.117) - < Foglio: 104 Particella: 966 - Subalterno 10 >
STRADA DI COSPEA SNC piano: 2;



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0062248 del 27/04/2009

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

Strada Cospea Alta

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 104

Particella: 966

Subalterno: 31

Compilata da:

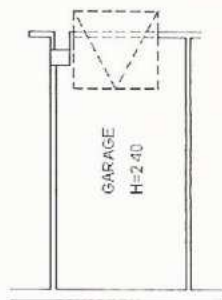
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 966

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2018 - Comune di TERNI(L.117) - < Foglio: 104 Particella: 966 - Subalterno 31 >
STRADA DI COSPEA SNC piano: S1;