TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. ***49/2018 R.G.***

Promossa da: ***…OMISSIS…***

Contro: ***…OMISSIS…***

Giudice:

Dott.ssa Ilaria PALMERI

Custode giudiziario:

Dott. Claudio DIOMEDI

Perito: ***Ingegnere Graziano PATRIZI***

ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO

Ingegnere Graziano PATRIZI
Via Armellini n. 5 - 05100 - TERNI -

Tel e fax 0744 424566
Email : graziano.patrizi@ingpec.it

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ***…OMISSIS…***

contro: ***…OMISSIS…***

N° Gen. Rep. **49/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Dott. Claudio DIOMEDI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Appartamento e magazzino

Esperto alla stima: Ing. Graziano Patrizi
Codice fiscale: PTRGZN57E03L117H
Studio in: Via Armellini 5 - 05100 Terni
Telefono: 0744-424566
Email: planass@tin.it
Pec: graziano.patrizi@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Nicandro n. 58, 60, 62 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento e magazzino

Corpo: A - Appartamento e locale magazzino
Categoria: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]
Dati catastali abitazione:
Intestazione:

- ***…OMISSIS…*** nata a ***…OMISSIS…*** il ***…OMISSIS…*** n.c.f. ***…OMISSIS…*** Proprietaria per 3/4;
- ***…OMISSIS…*** nata a ***…OMISSIS…*** il ***…OMISSIS…*** n.c.f. ***…OMISSIS…*** Proprietaria per 1/4.

Dati catastali:

- foglio 116, particella 304, subalterno -, indirizzo Via San Nicandro n. 58,60, piano T-1, comune Terni, categoria A/5, classe 3, consistenza 4,5, superficie 65, rendita € € 169,66

Dati catastali magazzino:
Intestazione:

- ***…OMISSIS…*** nata a ***…OMISSIS…*** il ***…OMISSIS…*** n.c.f. ***…OMISSIS…*** Proprietaria per 1000/1000.

Dati catastali:

- foglio 116, particella 303, subalterno -, indirizzo Via San Nicandro n. 58, piano Terra, comune Terni, categoria magazzino - C/2, classe 6, consistenza 26 mq, superficie 47 mq, rendita € 65,80

2. Stato di possesso

Bene: Via San Nicandro n. 58, 60, 62 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento e magazzino

Corpo: A - Appartamento e locale magazzino
Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Nicandro n. 58, 60, 62 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento e magazzino

Corpo: A - Appartamento e locale magazzino
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO per la parte residenziale, mentre per il locale magazzino l'accesso è possibile.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Nicandro n. 58, 60, 62 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento e magazzino

Corpo: A - Appartamento e locale magazzino
Creditori Iscritti:

- CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNIS.P.A.,
- Servizio Riscossione Tributi Terni S.p.A.,
- Monte dei Paschi di Siena - Sezione credito fondiario - Siena,
- ITALFONDIARIO SPA

5. Comproprietari

Beni: Via San Nicandro n. 58, 60, 62 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento e magazzino

Corpo: A - Appartamento e locale magazzino
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via San Nicandro n. 58, 60, 62 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento e magazzino

Corpo: A - Appartamento e locale magazzino
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Nicandro n. 58, 60, 62 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento e magazzino

Corpo: A - Appartamento e locale magazzino
Continuità delle trascrizioni: SI

Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione
Via San Nicandro n. 58, 60, 62

Lotto: 001 - Appartamento e magazzino

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento e locale magazzino.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via San Nicandro n. 58, 60, 62

Quota e tipologia del diritto
1/1 di ***…OMISSIS…*** **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: ***…OMISSIS…***
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
APPARTAMENTO
Intestazione:
- ***…OMISSIS…*** nata a ***…OMISSIS…*** il ***…OMISSIS…*** n.c.f. ***…OMISSIS…*** Proprietaria per 3/4;
- ***…OMISSIS…*** nata a ***…OMISSIS…*** il ***…OMISSIS…*** n.c.f. ***…OMISSIS…*** Proprietaria per 1/4.

Dati catastali:
- foglio 116, particella 304, subalterno -, indirizzo Via San Nicandro n. 58,60, piano T-1, Comune Terni, categoria A/5, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 65 mq, rendita € 169,66

Derivante da:
- Visura rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Dipartimento territorio in data 18.09.2018 Prot. T179241.

Confini:
- L'unità immobiliare ad Ovest confina con la via San Nicandro, i restanti lati sono in aderenza ad altri edifici, a Nord p.lla 303, ad Est e Sud con la p.lla 305.

Conformità catastale:
- La planimetria catastale agli atti non corrisponde allo stato di fatto per l'errata indicazione delle aperture sia al piano terra che al piano primo. Si rilava inoltre l'errata indicazione dell'intestazione catastale, infatti, nella visura si rileva il nome della ***…OMISSIS…***, (defunta - madre della ***…OMISSIS…***), per la quale difformità è necessario procedere alla corretta intestazione.

Identificato al catasto Fabbricati:
MAGAZZINO
Intestazione:
- ***…OMISSIS…*** nata a ***…OMISSIS…*** il ***…OMISSIS…*** n.c.f. ***…OMISSIS…*** Proprietaria per 1000/1000.

Dati catastali:
- foglio 116, particella 303, subalterno -, indirizzo Via San Nicandro n. 58, piano Terra, comune Terni, categoria magazzino - C/2, classe 6, consistenza 26 mq, superficie catastale 47 mq, rendita € 65,80

Derivante da:
- Visura rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Dipartimento territorio in data 18.09.2018 Prot. T181596

Confini:
- L'unità immobiliare ad Ovest confina con la via San Nicandro, i restanti lati sono in aderenza ad altri edifici, a Nord p.lla 294, ad Est con la p.lla 298 e Sud con la p.lla 304.

Conformità catastale:
- La planimetria catastale agli atti non corrisponde allo stato di fatto per l'errata rappresentazione grafica oltre alla errata indicazione dell'altezza interna. Si rileva infatti la diversa sagoma dell'unità immobiliare.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
- **APPARTAMENTO:**
  La planimetria agli atti presenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente. Le difformità rilevate consistono nella diversa rappresentazione delle aperture esistenti sia al piano terra che al piano primo. Al piano primo si rileva la mancata rappresentazione dell'apertura posta al di sopra delle scale interne, oltre alla chiusura, anche se solo internamente dell'apertura posta sul vano soggiorno; al piano primo non è rappresentata la porta finestra della sala. Per l'unità immobiliare in questione (abitazione) si rileva inoltre l'errata intestazione catastale. Dalla visura si rileva il nome della ***…OMISSIS…***, madre della ***…OMISSIS…***, all'attualità defunta.
- **MAGAZZINO:**
  Per il locale ad uso magazzino la difformità rilevata consiste nella diversa rappresentazione grafica dell'unità immobiliare, oltre all'errata indicazione dell'altezza interna. Si evidenzia come allo stato attuale il locale magazzino non sia di forma rettangolare.

Regolarizzabili mediante:
- Variazione catastale con procedura Do.C.Fa. per la correzione grafica;
- Voltura catastale per la correzione dell'intestazione

Descrizione delle opere da sanare:
- Corretta rappresentazione delle aperture sia al piano terra che al piano primo per la parte residenziale;
- per il locale magazzino, invece, la corretta rappresentazione della sagoma dell'unità immobiliare oltre alla corretta indicazione dell'altezza interna.
- Correzione dell'intestazione catastale con la presentazione della Voltura per la sola unità immobiliare appartamento.

Presentazione variazione catastale con procedura Do.C.Fa. per entrambe le unità immobiliari e voltura per la correzione dell'intestazione catastale dell'unità immobiliare appartamento:
€ 1.100,00

Oneri Totali: **€ 1.100,00**

Note:

- Si precisa che dall'importo sopra menzionato sono esclusi i diritti per la presentazione sia della variazione catastale che della Voltura all'Agenzia delle Entrate - Dipartimento Territorio, oltre ad eventuali sanzioni derivanti dalla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto è composto da due unità immobiliari, una con destinazione residenziale e l'altra magazzino. L'unità immobiliare con destinazione residenziale è posta su due livelli, piano terra e primo. Le due unità immobiliari sono ubicate all'interno del centro storico della città di Terni in fronte alla via San Nicandro, traversa che unisce i due accessi al centro della città, Corso Garibaldi e Via Carrara. La zona in cui è ubicato l'edificio risulta essere caratterizzata da edifici contigui. L'edificio affaccia su una piccola piazzetta utilizzata dalle unità immobiliari limitrofe.

Caratteristiche zona:

- in centro storico normale

Area urbanistica:

- residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona:

- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

- Scuola primaria (Buona),
- Scuola primaria di secondo grado (Buona),
- Supermercati (Buona),
- Ristoranti (Buona),
- Negozi al dettaglio (Buona)
- Edifici di culto (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe:

- residenziali

Importanti centri limitrofi:

- Centro della città di Terni.

Attrazioni paesaggistiche:

- Non specificato

Attrazioni storiche:

- Non specificato

Principali collegamenti pubblici:

- Servizio di trasporto pubblico urbano ed extraurbana 100 mt,
- Svincolo superstrada Terni-Orte circa 2 Km,
- Stazione ferroviaria Circa 2 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

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:

- Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Descrizione onere:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio - scrittura privata a rogito di Notaio Angelo ALCINI Notaio in Terni in data 08/01/1991 ai nn. 72372; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri Immobiliari di Terni in data 16/02/1991 ai nn. 1928/1610;
  All'interno della scrittura privata si rileva che:
  i ***…OMISSIS…*** e ***…OMISSIS…*** (per i diritti art. 177 C.C.) titolari della concessione edilizia per manutenzione straordinaria L. 05.08.1978 n. 457 art. 31/b di un fabbricato sito in Comune di Terni, Via San Nicandro 60/62, per loro e aventi causa, i sono impegnati ad applicare il prezzo di cessione risultante dal prospetto sotto riportato e ad accettare per la durata di anni 20, tutte le norme contenute nella deliberazione di approvazione della convenzione tipo (deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 01.02.1979, modificata con atti della giunta Municipale n. 1457 dl 25.06.1980 e n. 1349 dell'11.05.1988).

  Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente presso gli uffici comunali, si ritiene che, essendo trascorso il ventennio, l'immobile non sia più vincolato alla cessione al prezzo concordato.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A. contro ***…OMISSIS…***; Importo ipoteca: € 187.500,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Dott. Notaio Carlo FILIPPETTI Notaio in Terni in data 09/10/2002 ai nn. 37610; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni - Servizio pubblicità immobiliare in data 11/10/2002 ai nn. 10533/2130 ;

  Note:
  In qualità di terza datrice di ipoteca nell'atto veniva indicata la ***…OMISSIS…*** (nata a ***…OMISSIS…*** il ***…OMISSIS…***) all'attualità deceduta in Terni in data 02.01.2009. Si precisa che l'ipoteca interessa sia l'unità immobiliare censita al Fg. 116 p.lla 304 (appartamento) per la quota di 1/4 di proprietà della ***…OMISSIS…*** e per la quota di 3/4 di proprietà della ***…OMISSIS…***; sia l'unità immobiliare censita al Fg. 116 p.lla 303 (magazzino) per l'intero della quota di proprietà della ***…OMISSIS…***.

- Ipoteca legale attiva a favore di Servizio Riscossione Tributi Terni S.p.A. contro ***…OMISSIS…***; Importo ipoteca: € 111.905,48; Importo capitale: € 48.468,12 ; A rogito di Atto di Servizi Riscossione Tributi S.p.A. di Terni in data 15/01/2003 ai nn. 1202; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni - Servizio pubblicità immobiliare in data 22/01/2003 ai

nn. 830/139 ;

Note:
Si precisa che l'ipoteca interessa sia l'unità immobiliare censita al Fg. 116 p.lla 304 (appartamento) per la quota di 1/4 di proprietà della ***…OMISSIS…*** e per la quota di 3/4 di proprietà della ***…OMISSIS…*** (all'attualità deceduta in Terni in data 02.01.2009); sia l'unità immobiliare censita al Fg. 116 p.lla 303 (magazzino) per l'intero della quota di proprietà della ***…OMISSIS…***.

- Ipoteca legale attiva a favore di Servizio Riscossione Tributi Terni S.p.A. contro ***…OMISSIS…***; Importo ipoteca: € 44.121,66; Importo capitale: € 17.995,94 ; A rogito di Atto di Servizi Riscossione Tributi S.p.A. di Terni in data 19/09/2006 ai nn. 6072; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni - Servizio pubblicità immobiliare in data 06/10/2006 ai nn. 12912/2864 ;

  Note:
  Si precisa che l'ipoteca interessa sia l'unità immobiliare censita al Fg. 116 p.lla 304 (appartamento) per la quota di 1/4 di proprietà della ***…OMISSIS…*** e per la quota di 3/4 di proprietà della ***…OMISSIS…*** (all'attualità deceduta in Terni in data 02.01.2009); sia l'unità immobiliare censita al Fg. 116 p.lla 303 (magazzino) per l'intero della quota di proprietà della ***…OMISSIS…***.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Monte dei Paschi di Siena - Sezione credito fondiario - Siena contro ***…OMISSIS…***; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 115.641,00; Importo capitale: € 38.547,00 ; A rogito di Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 29/10/1991 ai nn. 59561; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri Immobiliari di Terni in data 30/10/1991 ai nn. 8763/1165 ;

  Note:
  Al momento della iscrizione dell'ipoteca questa aveva come soggetti contro, oltre alla ***…OMISSIS…*** (esecutata) anche la ***…OMISSIS…*** (madre della ***…OMISSIS…*** - all'attualità deceduta in Terni in data 02.01.2009). L'immobile a cui fa riferimento l'iscrizione è l'immobile con destinazione residenziale censito al Catasto Fabbricati al Fg. 116 p.lla 304 subalterno senza. Con iscrizione a rettifica in data 02.12.1991 Reg. Gen. 9831 Reg. Part. 1305 a rogito del Notaio Luciano Clerico' per la correzione del nome del soggetto a favore. Con annotazione Reg. Part. n. 585 Reg. Gen. n. 4310 del 25.05.1993 viene annotata l'erogazione a saldo.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ITALFONDIARIO SPA contro ***…OMISSIS…***; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili; a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 17/02/2018 ai nn. 401/2018 iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni - Servizio pubblicità immobiliare in data 29/03/2018 ai nn. 3316/2329;
  Si precisa che il pignoramento interessa sia l'unità immobiliare censita al Fg. 116 p.lla 304 (appartamento) sia l'unità immobiliare censita al Fg. 116 p.lla 303 (magazzino) per l'intero della quota di proprietà della ***…OMISSIS…***.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Nessuna.

4.3 Misure Penali

- Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:
- Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:
- Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
- Nessuna

Millesimi di proprietà:
- L'unità immobiliare non fa parte di un condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:
- NO - Essendo l''immobile disposto su più piani, risulta parzialmente accessibile, comunque non essendoci servizi igienici posti al piano terra lo scrivente ritiene di dichiarare che l''unità immobiliare non sia fruibile da persone disabili a meno che non vengano eseguiti lavori di adeguamento.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:
- Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica:
- Non presente

Indice di prestazione energetica:
- Lo scrivente, ritiene che presumibilmente la classe energetica di appartenenza dell'unità immobiliare sia la "F"

Note Indice di prestazione energetica:
- Lo scrivente si riserva di produrre la documentazione attestazione prestazione energetica al momento dell'aggiudicazione dell'unità immobiliare in questione, sempre su richiesta del G.E.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:
- NO

Avvertenze ulteriori:
- Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
- ***…OMISSIS…*** (nato a ***…OMISSIS…*** il ***…OMISSIS…*** n.c.f. ***…OMISSIS…***) proprietario per 1/2;
- ***…OMISSIS…*** (nata a ***…OMISSIS…*** il ***…OMISSIS…*** n.c.f. ***…OMISSIS…***) proprietaria

per 1/2. dal 02/08/1990 al 04/02/1991.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio Angelo ALCINI Notaio in Terni, in data, ai nn. 70699; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, in data 10/08/1990, ai nn. 6388/4770.

Titolare/Proprietario:

- ***…OMISSIS…*** (nata a ***…OMISSIS…*** il ***…OMISSIS…*** n.c.f. ***…OMISSIS…***) proprietaria per 3/4;
- ***…OMISSIS…*** (nata a ***…OMISSIS…*** il ***…OMISSIS…*** n.c.f. ***…OMISSIS…***) proprietaria per 1/4; dal 04/02/1991 al 02/01/2009.
  In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - Accettazione tacita di eredità a Rogito Dott. Notaio Luciano CLERICO', in data 29/10/1991, ai nn. 59561; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, in data 21/11/1991, ai nn. 9452/49126812.

Titolare/Proprietario:

- ***…OMISSIS…*** (nata a ***…OMISSIS…*** il ***…OMISSIS…*** n.c.f. ***…OMISSIS…***) dal 02/01/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
  In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI Accettazione tacita di eredità a Rogito Tribunale di Terni, in data 23/10/2014, ai nn. 831/2014; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, in data 21/07/2015, ai nn. 6594/4912.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:
- Protocollo 95928/03

Intestazione:
- ***…OMISSIS…***

Tipo pratica:
- Permesso a costruire

Per lavori:
- Lavori di ristrutturazione edilizia con cambio della destinazione d'uso da magazzino ad abitazione

Presentazione in data 20/10/2003 al n. di prot. 95928
Rilascio in data 24/02/2004 al n. di prot. 95928/03
NOTE:
- Il titolo abilitativo sopra riportato ha per oggetto il solo immobile con destinazione magazzino. Alla data odierna, i lavori previsti nel titolo non sono mai stati iniziati. Infatti, conseguentemente al sopralluogo eseguito presso l'immobile, questo si presenta come un unico vano, con necessarie opere di manutenzione. Si precisa inoltre che, il titolo abilitativo edilizio per il cambio della destinazione d'uso oltre che per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria, non avendo avuto seguito nella presentazione di un inizio lavori, si ritiene decaduto e che, qualora si voglia procedere all'attuazione di quanto previsto nel permesso di costruire, è necessario procedere alla presentazione di un nuovo titolo edilizio in riferimento a quello presentato e rilasciato in data 24.02.2004 con n. prot. 95928/03.

Numero pratica:
- Autorizzazione n. 34244 del 25.10.1990

Intestazione:
- ***…OMISSIS…***

Tipo pratica:
- Autorizzazione edilizia

Per lavori:
- Intervento di manutenzione straordinaria per il rifacimento del manto di copertura con sostituzione della piccola orditura in legno.

Presentazione in data 31/05/1990 al n. di prot. 34244
Rilascio in data 02/10/1990 al n. di prot. 34244
NOTE:
- La pratica edilizia sopra riportata ha per oggetto la sola unità immobiliare con destinazione residenziale.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE:

- Nell'unità immobiliare con destinazione residenziale non si rilevano difformità, ad eccezione della chiusura della porta finestra sul vano pranzo, che come si evince dalla documentazione fotografica è stata realizzata con un pannello in legno, senza aver eliminato completamente l'apertura esistente. All'esterno è infatti visibile la porta finestra. Si riscontra inoltre, la diversa sagoma dei vani interni costituenti l'immobile tra il confronto con il rilievo eseguito dallo scrivente e l'elaborato grafico allegato al titolo edilizio. Si ritiene che dette imprecisioni siano dovute ad una rappresentazione grafica non perfettamente coerente con l'esistente, in quanto la sagoma dell'unità immobiliare è come rilevata dallo scrivente da sempre, perché racchiusa tra edifici esistente da molti anni. Conseguentemente a ciò, si ritiene che nell'unità immobiliare <u>non siano presenti opere edilizie difformi dal titolo edilizio rilasciato</u>.

UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE MAGAZZINO:

- Nell'unità immobiliare con destinazione magazzino si rileva la differenza tra lo stato attuale rappresentato nel titolo abilitativo edilizio (PdC prot. 95928/03 del 24.02.2004) rispetto a quello rilevato dallo scrivente CTU. Le differenze si rilevano nella sagoma dell'unità immobiliare. Si ritiene che dette imprecisioni siano dovute ad una rappresentazione grafica non perfettamente coerente con l'esistente, in quanto la sagoma dell'unità immobiliare è come rilevata dallo scrivente da sempre, perchè racchiusa tra edifici esistente da molti anni. Conseguentemente a ciò, si ritiene che nell'unità immobiliare <u>non siano presenti opere edilizie difformi dal titolo edilizio rilasciato</u>.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	AAe
Norme tecniche di attuazione:	- Art.163 Categorie di intervento; - Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAc).

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

- Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** di cui al punto **A - Appartamento e locale magazzino**

Il lotto è composto da due unità immobiliari, una con destinazione residenziale e l'altra un magazzino.
L'unità immobiliare con destinazione **residenziale** è posta su due livelli, piano terra e primo. L'appartamento è ubicato all'interno del centro storico della città di Terni in fronte alla via San Nicandro, traversa che unisce i due accessi al centro della città, Corso Garibaldi e Via Carrara. L'appartamento, che si sviluppa su due piani, con accesso diretto dalla via pubblica, il piano terra è composto da un vano cucina, dove si rileva la presenza di un camino, un angolo cottura (posizionato al di sotto del vano scala che da accesso ai vani posti al piano primo) e da un soggiorno. Tramite la scala a rampe si accede al piano primo dove sono ubicati i vani con destinazione sala, letto ed un bagno di piccole dimensioni. Tutti i vani sono ben illuminati ed areati, con presenza di finestre o porte finestre su tutte le stanze. La struttura dell'edificio risulta essere di tipo misto, pietra e mattoni, con solai in ferro e tavelloni; il tetto presenta una struttura in legno con manto di copertura in tegole e pianelle. L'appartamento si presenta con finiture di tipo economico, in buono stato di manutenzione, evidenziando però che all'interno dell'appartamento si rileva la presenza di macchie di umidità provenienti dalla copertura al piano primo, ed umidità per risalita nella parte bassa dei muri posti al piano terra.
L'unità immobiliare con destinazione **magazzino** si presenta in cattivo stato di manutenzione con necessarie opere di rifacimento della copertura (si rileva la presenza di sostegni su una trave principale del tetto). Lo stato generale dell'unità immobiliare (magazzino) è da ritenersi quello da ristrutturare.
Le facciate delle due unità immobiliari, contigue tra loro, per la parte dell'appartamento sono in sufficiente stato manutentivo con presenza di tracce di umidità, mentre per la parte del magazzino si presenta in uno stato manutentivo insufficiente. Si precisa che delle suddette situazioni, e cioè dello stato generale delle unità immobiliari, verrà tenuto conto nella determinazione del prezzo al mq necessario ai fini della valutazione globale delle due unità immobiliari.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di ***…OMISSIS…*** **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: ***…OMISSIS…***
Eventuali comproprietari:
- Nessuno

Superficie complessiva netta è di circa mq **51,94,** l'appartamento si sviluppa su due piani terra e primo ed è posta in Via San Nicandro numero 58, 60, 62; ha un'altezza utile interna media di circa 2.80 mt
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale:
- sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

- L'unità immobiliare con destinazione **residenziale**, internamente si presenta in discreto stato manutentivo, il **magazzino** invece è definibile come da ristrutturare. Anche esternamente si rileva che la facciata dell'appartamento si presenta in uno stato manutentivo migliore rispetto a quello del magazzino.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **grès** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **grès** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **Al momento del sopralluogo non erano visibili i certificati degli impianti**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **Al momento del sopralluogo non erano visibili i certificati.**

Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **Al momento del sopralluogo non erano visibili i certificati**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Al momento dell'accesso non era disponibile la documentazione per la verifica della regolarità dell'impianto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Sufficiente
Note	Al momento dell'accesso non era disponibile la documentazione per la verifica della regolarità dell'impianto

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cucina	sup reale netta	15,05	1,00	15,05
Pranzo	sup reale netta	11,65	1,00	11,65
Salotto	sup reale netta	11,94	1,00	11,94
Bagno	sup reale netta	1,87	1,00	1,87
Letto	sup reale netta	11,43	1,00	11,43
		51,94		**51,94**

Accessori
A - locale magazzino
1. magazzino

Posto al piano Terra ed è composto da un unico vano
Sviluppa una superficie complessiva netta calpestabile di circa 36 mq
Destinazione urbanistica: Magazzino
Valore a corpo: **€ 14.000,00**
Note:

- La descrizione dell'unità immobiliare, nonchè delle conformità sia edilizia che catastale e di eventuali oneri per la sanatoria sono riportati nella descrizione dell'unità principale.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il quesito estimativo posto allo scrivente è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della compravendita costituenti il compendio immobiliare oggetto di causa. Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio dei beni o, come d'accezione comune, il più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione. In proposito si rileva che tali beni presentano destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi compravenduti nello stesso periodo.
Le particolari condizioni del mercato immobiliare urbano inducono lo scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare, rispetto alle quali è stata esperita una appropriata indagine economica incentrata su immobili di analoghe od analogabili condizioni tecnico-economiche, lo scrivente ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni, le quali debbono intendersi comprensive delle parti comuni dell'edificio limitrofe agli immobili oggetto di valutazione. Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e, precisamente: le tecniche costruttive, le finiture, la tipologia edilizia, la salubrità e sicurezza dei locali, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, l'ubicazione rispetto al centro cittadino, la distanza dalla viabilità principale. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:
A) Nel prezziario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al II° trimestre 2018 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:
- Abitazioni ubicate nel Centro storico del Comune di Terni definite come Abitabile un valore compreso tra **€ 1.000,00** ed **€ 1.300,00** al mq di superficie convenzionale vendibile.
B) Nella banca dati pubblicata dalla Agenzia del Territorio della provincia di Terni - Fonte O.M.I. riferito al II° semestre 2017 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:
- Abitazioni di tipo economico ubicate nella zona Centrale/Centro storico (confini: Via del Cassero, Via Giannelli, Via della Rinascita, Viale Cesare Battisti, Piazza Tacito, Via Mazzini, Via Brin, Fiume Nera, definite come Normale tra **€ 1.100,00** ed **€ 1.450,00** al mq di superficie Lorda;
- Magazzino ubicato nella zona Centrale/Centro storico (confini: Via del Cassero, Via Giannelli,

Via della Rinascita, Viale Cesare Battisti, Piazza Tacito, Via Mazzini, Via Brin, Fiume Nera, definite come Normale tra **€ 600,00** ed **€ 1.000,00** al mq di superficie Lorda;
C) Nella banca dati pubblicata dal Borsino Immobiliare – Servizi e valutazioni immobiliari nazionali le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:
- Abitazioni di tipo civile ubicate nella zona compresa Via Manassei, Corso Vechio, Via Brin, Viale Campofregoso, Largo Secci, Via Carducci, Via Cavour, Piazza Europa, Corso Garibaldi definite come in buono stato tra **€ 927,00** ed **€ 1.304,00** al mq di superficie Lorda.
- Magazzini ubicati nella zona compresa Via Manassei, Corso Vechio, Via Brin, Viale Campofregoso, Largo Secci, Via Carducci, Via Cavour, Piazza Europa, Corso Garibaldi definite come in buono stato tra **€ 501,00** ed **€ 686,00** al mq di superficie Lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 1.000,00 ed € 1.400,00 al mq di superficie lorda.
Nella forbice dei valori, si inserisce, il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili -anche se non ufficiali- ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in questione, ritiene ragionevole adottare il valore unitario pari ad:
- €/mq 1.000,00 di superficie commerciale netta

(*intendendosi con ciò la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al netto delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni effettuate sul posto; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore*).

-) cantine e soffitte non collegate: da 0,25 a 0,50
-) cantine e soffitte collegate: da 0,30 a 0,60
-) balconi scoperti sino a 10 mq: da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq: da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq: da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq: da 0,10 a 0,30
-) autorimesse non collegate: da 0,40 a 0,70
-) cantine trasformate: da 0,50 a 0,80

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;
- Catasto di Terni;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
- Uffici del registro di Terni;
- Ufficio tecnico di Terni;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino Immobiliare di Terni e Provincia;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio di Terni,
- Agenzie Immobiliari del posto;
- Borsino Immobiliare Umbria.

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento e locale magazzino. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] con annesso magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.134,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Cucina	15,05	€ 1.000,00	€ 15.050,00
Pranzo	11,65	€ 1.000,00	€ 11.650,00
Salotto	11,94	€ 1.000,00	€ 11.940,00
Bagno	1,87	€ 1.000,00	€ 1.870,00
Letto	11,43	€ 1.000,00	€ 11.430,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 51.940,00
Valore **appartamento**	€ 51.940,00
Valore Accessori - **Magazzino**	€ 14.000,00
Valore complessivo **intero**	€ 65.940,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 65.940,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Appartamento e locale magazzino	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] con annesso Magazzino	51,94	€ 65.940,00	€ 65.940,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 9.891,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.100,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 54.949,00**

Data generazione:
02-11-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Graziano Patrizi

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. ***49/2018 R.G.***

Promossa da: ***…OMISSIS…***

Contro: ***…OMISSIS…***

Giudice:

Dott.ssa Ilaria PALMERI

Custode giudiziario:

Dott. Claudio DIOMEDI

Perito: ***Ingegnere Graziano PATRIZI***

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. *Rilievo dello stato attuale;*
   - *1.a) planimetria di rilievo*
2. *Documentazione catastale dell'immobile;*
   - *2.a) Estratto di mappa*
   - *2.b) Visura catastale degli immobili al C.F.*
   - *2.c) Planimetria catastale degli immobili*
3. *Titolo edilizio;*
4. *Documentazione fotografica.*

Ingegnere Graziano PATRIZI
Via Armellini n. 5 - 05100 - TERNI -

Tel e fax 0744 424566
Email : graziano.patrizi@ingpec.it

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. ***49/2018 R.G.***

Promossa da: ***…OMISSIS…***

Contro: ***…OMISSIS…***

Giudice:

Dott.ssa Ilaria PALMERI

Custode giudiziario:

Dott. Claudio DIOMEDI

Perito: ***Ingegnere Graziano PATRIZI***

Allegato 1)

Rilievo dello stato attuale

Ingegnere Graziano PATRIZI
Via Armellini n. 5 - 05100 - TERNI -

Tel e fax 0744 424566
Email : graziano.patrizi@ingpec.it

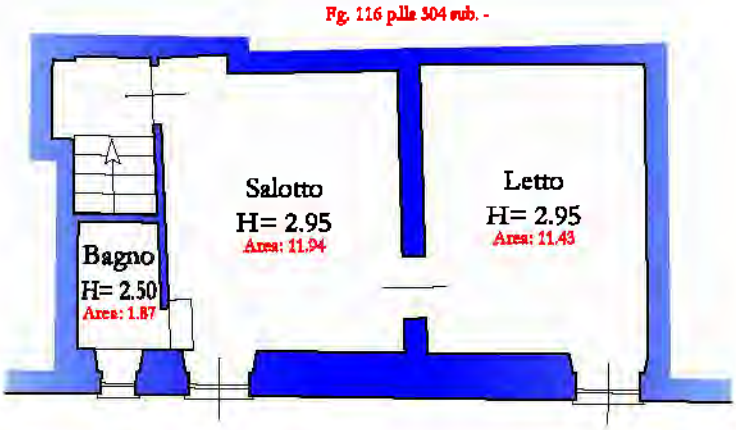
ELABORATO GRAFICO

Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 22.06.2018
Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Terni
in Via San Nicandro n. 58 (magazzino) e 60 (abitazione),
censita al Catasto Fabbricati al Foglio 116 particella 303 (magazzino) senza subalterno
ed al Foglio 116 particella 304 (abitazione) senza subalterno

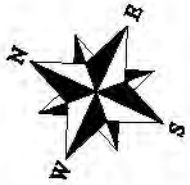
Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 49/2018
Promossa da: ...OMISSIS...
Contro: ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Ilaria PALMERI
Custode Giudiziario: Dott. Claudio DIOMEDI
Perito: Ing. Graziano PATRIZI

Piano Terra



Piano Primo



Scala 1:100

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. ***49/2018 R.G.***

Promossa da: ***…OMISSIS…***

Contro: ***…OMISSIS…***

Giudice:

Dott.ssa Ilaria PALMERI

Custode giudiziario:

Dott. Claudio DIOMEDI

Perito: ***Ingegnere Graziano PATRIZI***

Allegato 2)

Documentazione catastale degli immobili

1.a) Estratto di mappa

1.b) Visura catastale degli immobili al C.F.

1.c) Planimetria catastale dell'appartamento e del magazzino

Ingegnere Graziano PATRIZI
Via Armellini n. 5 - 05100 - TERNI -

Tel e fax 0744 424566
Email : graziano.patrizi@ingpec.it

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

18-Set-2018 12:41:9
Prot. n. T180925/2018

Comune: TERNI
Foglio: 116

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/09/2018 - Ora: 12.38.17 Segue

Visura n.: T179241 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/09/2018

Dati della richiesta	**Comune di TERNI (Codice: L117)**
	Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	**Foglio: 116 Particella: 304**

INTESTATI

1	**...OMISSIS...**	...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 3/4
2	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 1/4

Unità immobiliare dal 09/11/2015

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		**116**	**304**		**1**		**A/5**	**3**	**4,5 vani**	**Totale: 65 m² Totale escluse aree scoperte**: 65 m²**	**Euro 169,66**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA SAN NICANDRO n. 60 n. 62 piano: T-1;				
Notifica	-	**Partita**	4484	**Mod.58**	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		**116**	**304**		**1**		**A/5**	**3**	**4,5 vani**		**Euro 169,66 L. 328.500**	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo	, VIA SAN NICANDRO n. 60 n. 62 piano: T-1;				
Notifica	-	**Partita**	4484	**Mod.58**	-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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		**116**	**304**		**1**		**A/5**	**3**	**4,5 vani**		**L. 918**	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	, VIA SAN NICANDRO n. 60 n. 62 piano: T-1;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/09/2018

Notifica	-	**Partita**	4484	**Mod.58**	-

Situazione degli intestati dal 04/02/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 3/4
2	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 1/4
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/02/1991 protocollo n. 117184 in atti dal 02/05/2000 Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 698 n: 42 del 13/05/1991 SUCCESSIONE (n. 1905.1/1991)		

Situazione degli intestati dal 02/08/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS...	...OMISSIS...	fino al 04/02/1991
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/1990 Voltura in atti dal 16/09/1992 Repertorio n.: 70699 Rogante: ALCINI ANGELO Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 52 n: 2047 del 20/08/1990 COMPRAVENDITA (n. 3430.1/1990)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 02/08/1990
2	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 02/08/1990
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

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: 18/09/2018 - Ora: 12.42.17 Segue

Visura n.: T181596 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/09/2018

Dati della richiesta	**Comune di TERNI (Codice: L117)**
	Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	**Foglio: 116 Particella: 303**

INTESTATO

1	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliare dal 09/11/2015

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		**116**	**303**		**1**		**C/2**	**6**	**26 m²**	**Totale: 47 m²**	**Euro 65,80**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA SAN NICANDRO n. 58 piano: T;											
Notifica	-				**Partita**	1008411		**Mod.58**	-			

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		**116**	**303**		**1**		**C/2**	**6**	**26 m²**		**Euro 65,80 L. 127.400**	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	, VIA SAN NICANDRO n. 58 piano: T;											
Notifica	-				**Partita**	1008411		**Mod.58**	-			

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 28/11/1985 (antecedente all' impianto meccanografico)

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		**116**	**303**		**1**		**C/2**	**6**	**26 m²**		**L. 280**	Voltura del 28/11/1985 in atti dal 24/09/1987 (n. 824/1986)
Indirizzo	, VIA SAN NICANDRO n. 58 piano: T;											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/09/2018

Notifica	-	**Partita**	1008411	**Mod.58**	-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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		**116**	**303**		**1**		**C/2**	**6**	**26 m²**		**L. 280**	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	, VIA CHIASSUOLO DEL SOLE n. 58 piano: T;				
Notifica	-	**Partita**	24921	**Mod.58**	-

Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/11/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	del 28/11/1985 Voltura in atti dal 24/09/1987 Repertorio n.: 6074 Rogante: FILIPPETTI CARLO Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 540 n: 4705 del 17/12/1985 (n. 824/1986)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(8) Usufrutto per 1/4 fino al 28/11/1985
2	...OMISSIS...	...OMISSIS...	fino al 28/11/1985
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

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

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. – c. n. – 481

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

MOD. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

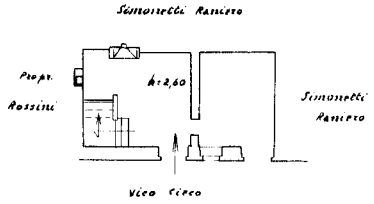
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI *Via* S. NICANDRO 60-62

Ditta PELLICCIARI ORLANDO FU NAZZARENO

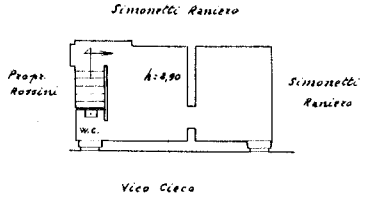
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio(*) TECNICO ERARIALE di TERNI

(*) Tecnico Erariale o del Comune



P. T.

204/4484



P. I°

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1. 200

Sub 6 m. 304

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 20 FEB. 1956
PROT. N° 25815

02012458

Compilata dal Geom. Raffaele Balloni
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de Geometri
della Provincia di Terni n. 65

DATA

Firma:

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Ultima planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 2593793

Comune Terni

Via S. Nicandro N. 58

Ditta Piccentini Valentino fu Vincenzo proprietario e Lucca Aurelia fu Vincenzo usufruttuaria

(Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario)

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652

COMUNE di Terni

Talloncino di riscontro

DELLA

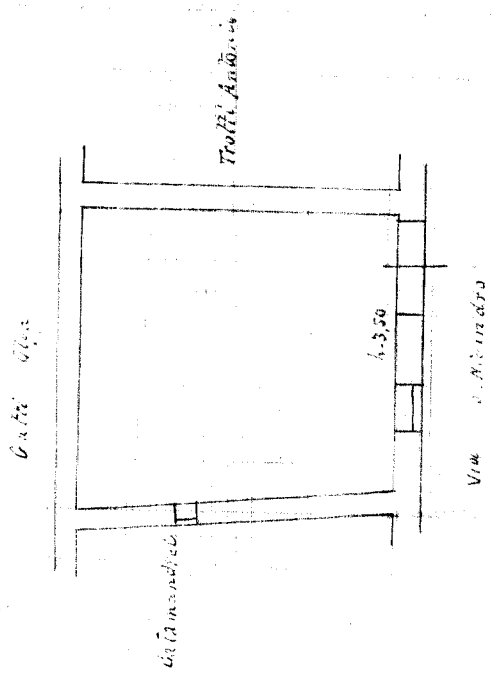
SCHEDA NUMERO

Ferriero Raffaele

2593793

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducente la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

P. terreno



ORIENTAMENTO

SCALA di 1: 100

Compilata da:

Geom. Nazzareno Piccentini

(titolo, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo de Geometri

della Provincia di Terni

Data 18.4.40 XVIII

Firma Geom. Nazzareno Piccentini

01249119

Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. ***49/2018 R.G.***

Promossa da: ***…OMISSIS…***

Contro: ***…OMISSIS…***

Giudice:

Dott.ssa Ilaria PALMERI

Custode giudiziario:

Dott. Claudio DIOMEDI

Perito: ***Ingegnere Graziano PATRIZI***

Allegato 3)

Copia titolo edilizio

Ingegnere Graziano PATRIZI
Via Armellini n. 5 - 05100 - TERNI -

Tel e fax 0744 424566
Email : graziano.patrizi@ingpec.it

COM[illegible]

[illegible]

Oggetto: Autorizzazione [illegible]

[illegible]

IL SINDACO

VISTA la domanda avanzata [illegible]

[illegible]

tendente ad ottenere l'autorizzazione per eseguire [illegible]

[illegible]

VISTO l'art.48 della legge 5.8.1978, n.457;

VISTA la legge 28.2.1985, n.47;

VISTE le norme del vigente regolamento edilizio;

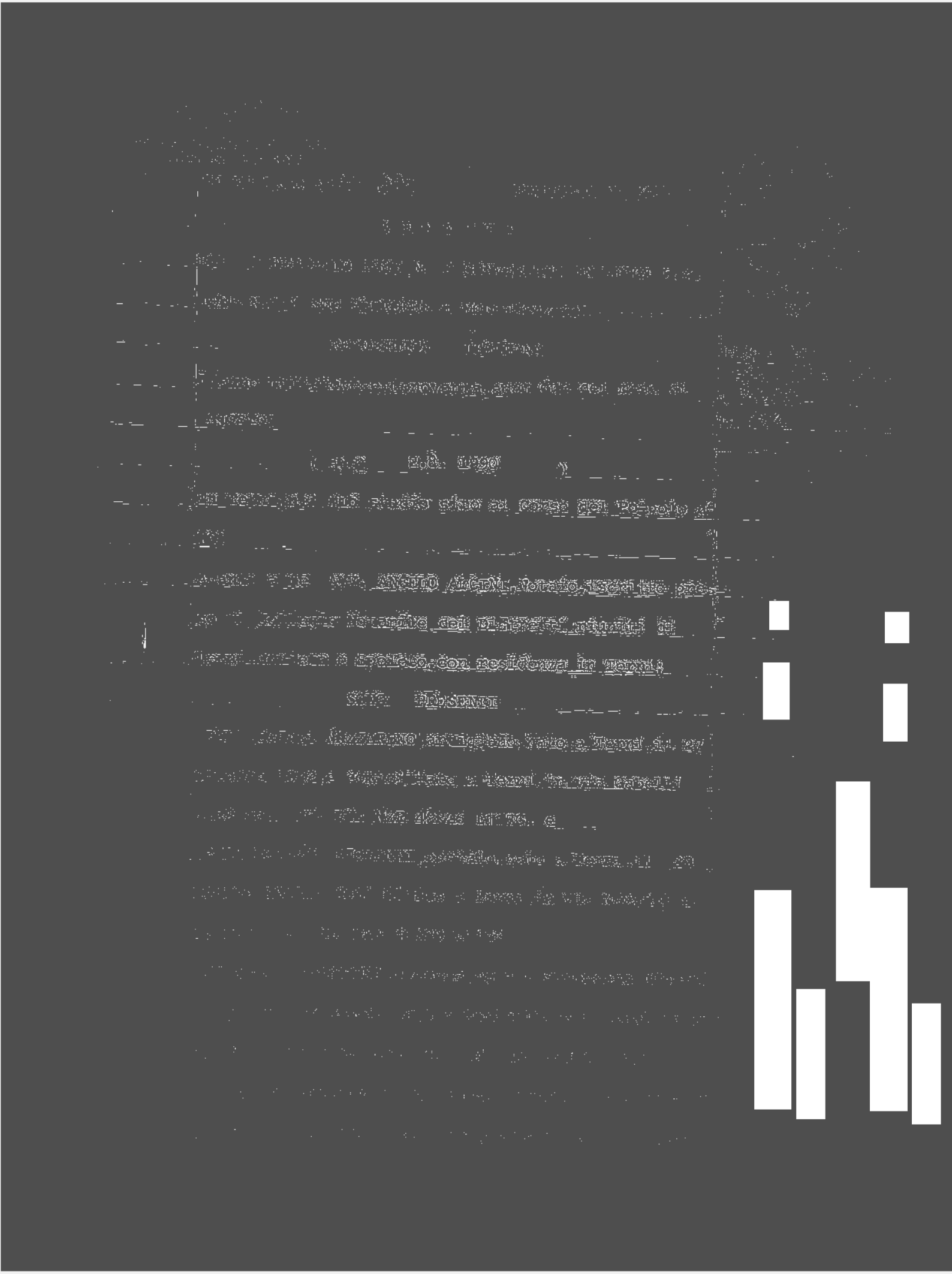
VISTO il parere della Sezione/Commissione Edilizia [illegible]

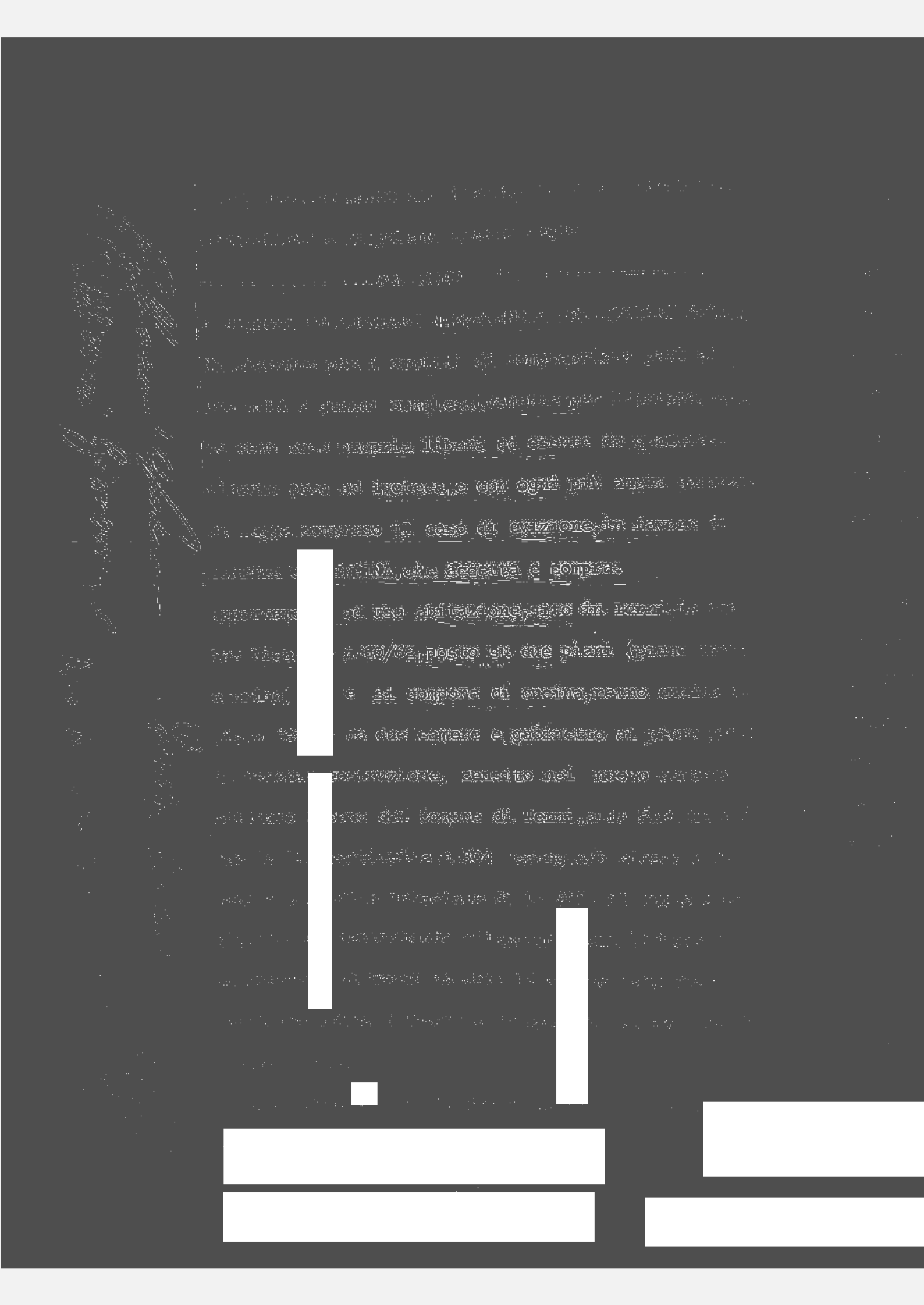
[illegible] dei lavori [illegible]

AUTORIZZA

[redacted]

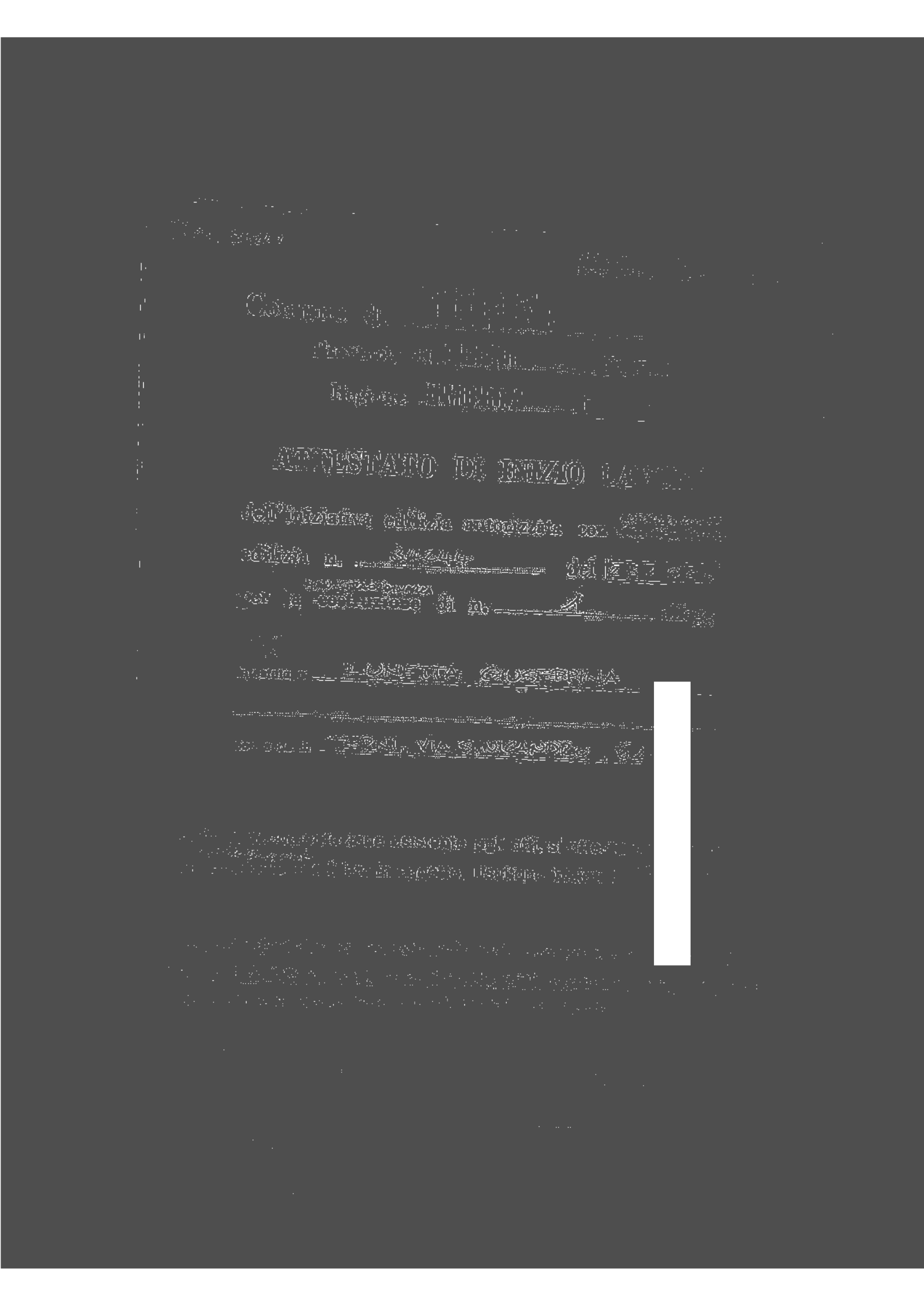
[illegible]





DITTA LUNETTA GIUSEPPINA

VIA S.NICANDRO 62 TERNI



[illegible]

[illegible]

[illegible]

ATTESTATO DI [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

10. 10. 8/2004

AC/

COMUNE DI TERNI

DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO-EDILIZIA

ATTI

Cod. Fisc./ Part. IVA 00175660554

Protocollo n. **95928/03** Allegati n. 2+2 lex 13/89

OGGETTO: **PERMESSO DI COSTRUIRE.**

Terni li 24 FEB. 2004

IL DIRIGENTE

VISTA la domanda avanzata in data 20/10/03 da **Mariani Anna Rita** in qualità di proprietaria, (P.G. n. 95928 del 20/10/03) con la quale è stato **richiesto il PERMESSO DI COSTRUIRE per la realizzazione** dei lavori di ristrutturazione sull'area/immobile distinta al catasto al foglio n. 116, p.lla n. 303, sita in Via S. Nicandro;

VISTO **il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;**

VISTA **l'autocertificazione alle norme igienico-sanitarie in data 16/10/03;**

VISTO il progetto dei lavori allegat[illegible]la domanda stessa;

VISTA la vigente disciplina urbani[illegible]-edilizia;

VISTE le norme del vigente Regol[illegible]ento Edilizio;

VISTA la vigente strumentazione u[illegible]nistica;

VISTA **la nota prot. 39015/34cs0[illegible]enza data, con prescrizioni;**

PRESO ATTO che il progettista dei lavori [illegible]geom. Lomoro Riccardo;

VISTA la relazione istruttoria e [illegible]proposta motivata del responsabile del procedimento;

RITENUTO di concordare e fare proprie le motivazioni poste nella proposta del responsabile dei procedimento;

RILASCIA

a **MARIANI Anna Rita,**
residente a TERNI Via S. Nicandro n. 60 il **PERMESSO DI COSTRUIRE** per la **realizzazione dei** lavori di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, da magazzino ad abitazione, di un fabbricato sito in Via S. Nicandro, secondo il progetto che si allega, quale parte integrante del presente atto.

Art. 1

(Versamento dei contributi)

Il presente P. di C. è rilasciato a titolo oneroso. Il contributo di costruzione comunicato con nota **n. 504/M/03 in data 8/01/04**, è così composto:

- costo di costruzione €. 1.657,55;
- urbanizzazione primaria €. 671,90;
- urbanizzazione secondaria €. 742,56.

Art. 2

(Obblighi e responsabilità del titolare del P. di C., dell'impresa e del D. dei L.)

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni di legge ed i regolamenti in vigore, nonchè le seguenti modalità esecutive

- i lavori devono essere eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto allegato **al presente permesso**;
- devono essere rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso;
- **il permesso di costruire** e i disegni devono essere tenuti sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari del Comune fino a che non sia **rilasciato il certificato di agibilità** dell'edificio come pure gli eventuali documenti relativi alle opere in conglomerato cementizio armato o precompresso od a struttura metallica;
- nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:
  1) il nome e cognome del **titolare del permesso di costruire** o l'indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
  2) il nome e cognome del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente;
  3) la ditta (o le ditte) esecutrice dei lavori;
  4) la data ed il numero **del presente permesso di costruire**;
  5) la qualifica giuridica e la descrizione sommaria dell'intervento;
  6) la data di inizio dei lavori;
- il fabbricato deve essere dotato di apposita cassetta postale;

E', inoltre, fatto obbligo al **titolare** di comunicare gli estremi **del permesso di costruire** alle aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua) a cui si fa richiesta per allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

Art. 3

(Opere in cemento armato o a struttura metallica - Rispetto norme antisismiche)

Qualora il P. di C. preveda la realizzazione di strutture in cemento armato o metalliche, il costruttore è tenuto all'osservanza delle norme di cui alla parte II capi I e II del D.P.R 380/01 nonché alla Legge Regionale 25/82.

Art. 4

(Osservanza di particolari disposizioni di legge)

Si richiama l'osservanza delle Leggi Statali e Regionali e dei regolamenti comunali, per ciò che attiene al superamento delle barriere architettoniche, alla sicurezza degli impianti ed al contenimento dei consumi energetici.

Si richiama, altresì, l'osservanza delle disposizioni contenute nel Testo Unico regionale per le foreste approvato con Legge regionale 19 novembre 2001, n. 28, con particolare riguardo alla preventiva autorizzazione all'abbattimento ed allo spostamento di alberi sottoposti a tutela.

Art. 5

(Termini di inizio ed ultimazione dei lavori)

INIZIO LAVORI - I lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio del presente **PERMESSO DI COSTRUIRE.**

ULTIMAZIONE LAVORI – I lavori dovranno essere ultimati entro tre anni, decorrenti dalla data d'inizio degli stessi.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza **del permesso di costruire**, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche con le quali **il permesso di costruire** si ponga in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dal loro inizio.

L'avvenuto inizio dei lavori deve essere comunicato all'ufficio competente di questa Direzione , entro e non oltre i dieci giorni successivi. (art. 18 R.E.).

L'ultimazione delle opere deve essere comunicata all'ufficio competente di questa Direzione , entro e non oltre i dieci giorni successivi. (art. 18 bis R.E.).

[illegible]

Art. 3

[illegible]

[illegible]

2) [illegible]

3) [illegible]

4) [illegible]

5) [illegible]

6) I canali di gronda e i discendenti dovranno essere [illegible]

7) gli infissi delle finestre dovranno essere realizzati in legno [illegible] non sono ammessi altri dispositivi [illegible]

8) il portone d'ingresso dovrà essere realizzato in legno massello [illegible]

9) [illegible] Regolamento edilizio e del manuale [illegible] approvato con D.C.C. n. 174 del 10/06/1996.

[illegible]

☐ [illegible] ☐ [illegible] ☒ [illegible]

[illegible] 2007

C O M U N E D I T E R N I

DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO EDILIZIA

Sede: Palazzo Montani - Corso del Popolo 96
Orario di ricevimento: lunedì dalle ore 11:00 alle ore 13:00, martedì e giovedì dalle ore 15:30 alle ore 17:30

EL
adepernicost
Cod. Fisc./ Part. IVA 00175660554

Risposta a nota n. in data

Protocollo di Sett. n. 504/M - 03 Allegati: prospetto det. contributo di costr.ne (art. 16 D.P.R. 380/01) e diritti di segr.; bollettino c.c.p.

OGGETTO : Istanza di permesso di costruire. **Richiesta adempimenti.**

RACCOMANDATA R.R. Terni li - 8 GEN. 2004

Scux 335/5484241 telef

Spett.le Ditta Mariani Anna Rita
Via S. Nicandro, n. 60
05100 TERNI

10/02/04 20/02/04

In riferimento alla istanza indicata in oggetto presentata dalla S.V. in data 17.10.2003 (p.g. n. 95928 del 20.10.2003), riguardante un intervento di:
ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione, di un fabbricato sito in Terni, Via S. Nicandro;
tenuto conto:
che in base alla conformità urbanistico-edilizia espressa in data 16.12.2003, alla relazione istruttoria ed alla proposta motivata del responsabile del procedimento, nel permesso di costruire devono essere inserite le seguenti prescrizioni:

1. *l'intonaco esterno sia eseguito in grassello di calce e sabbia e rifinito al "civile";*
2. *il manto di copertura della tetto dovrà essere realizzato in tegole e coppi di recupero o anticati;*
3. *le gronde dovranno essere realizzate con vergoli di legno posti ad interasse max 30 cm. e pianelle in cotto di recupero con uno sporto max di 50 cm. sul lato frontale e max di 30 cm. sul fianco;*
4. *i canali di gronda e i discendenti dovranno essere in rame o anche in lamiera zincata verniciata, a sezione semicircolare per i canali di gronda e circolare per i discendenti; si deve evitare di mantenere o realizzare ramificazioni di discendenti con attraversamenti obliqui in facciata; l'ultimo tratto del discendente dovrà essere collegato, tramite apposito pozzetto, alla fognatura cittadina;*
5. *gli infissi delle finestre dovranno essere realizzati in legno verniciato; le finestre e le persiane siano infisse direttamente al muro; non sono ammessi altri dispositivi d'oscuramento al di fuori delle "persiane" e di scuretti interni all'infisso;*
6. *il portone di ingresso dovrà essere realizzato in legno massello del tipo alla mercantile;*
7. *le tinteggiature della facciata, degli infissi, degli oscuramenti e delle ringhiere dovranno essere concordate con i tecnici dell'ufficio recupero urbanistico, come si evince anche dall'art. 85 del vigente regolamento edilizio e del manuale di recupero e piano del colore per il centro storico approvato con D.C.C. n. 176 del 10.06.1996;*

che, pertanto, non sussistono motivi ostativi al rilascio del permesso di costruire , s'invita la S.V. a rimettere, **entro 30 gg dalla data della presente,** quanto sotto indicato:

☐ 1.) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà per la certificazione del proprio stato o qualità personale, allegata alla presente (Mod. RSP) abilitante alla presentazione della istanza del permesso di costruire;

☒ 2.) Attestazione del pagamento alla Tesoreria Comunale, da effettuarsi sulla base degli importi indicati nel prospetto allegato, del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01;

☒ 3.) Attestazione del pagamento alla Tesoreria Comunale, da effettuarsi sulla base degli importi indicati nel prospetto allegato, della somma di € 129,11 per diritti di segreteria;

☒ 4.) n. 2 marche da bollo da € 10,33 per il permesso di costruire;

☒ 5.) n. 2 marche da bollo da € 1,29 per elaborati grafici da allegare al permesso di costruire.

Per i pagamenti di cui ai punti 2) e 3) la S.V. potrà utilizzare l'allegato bollettino di c.c.p..

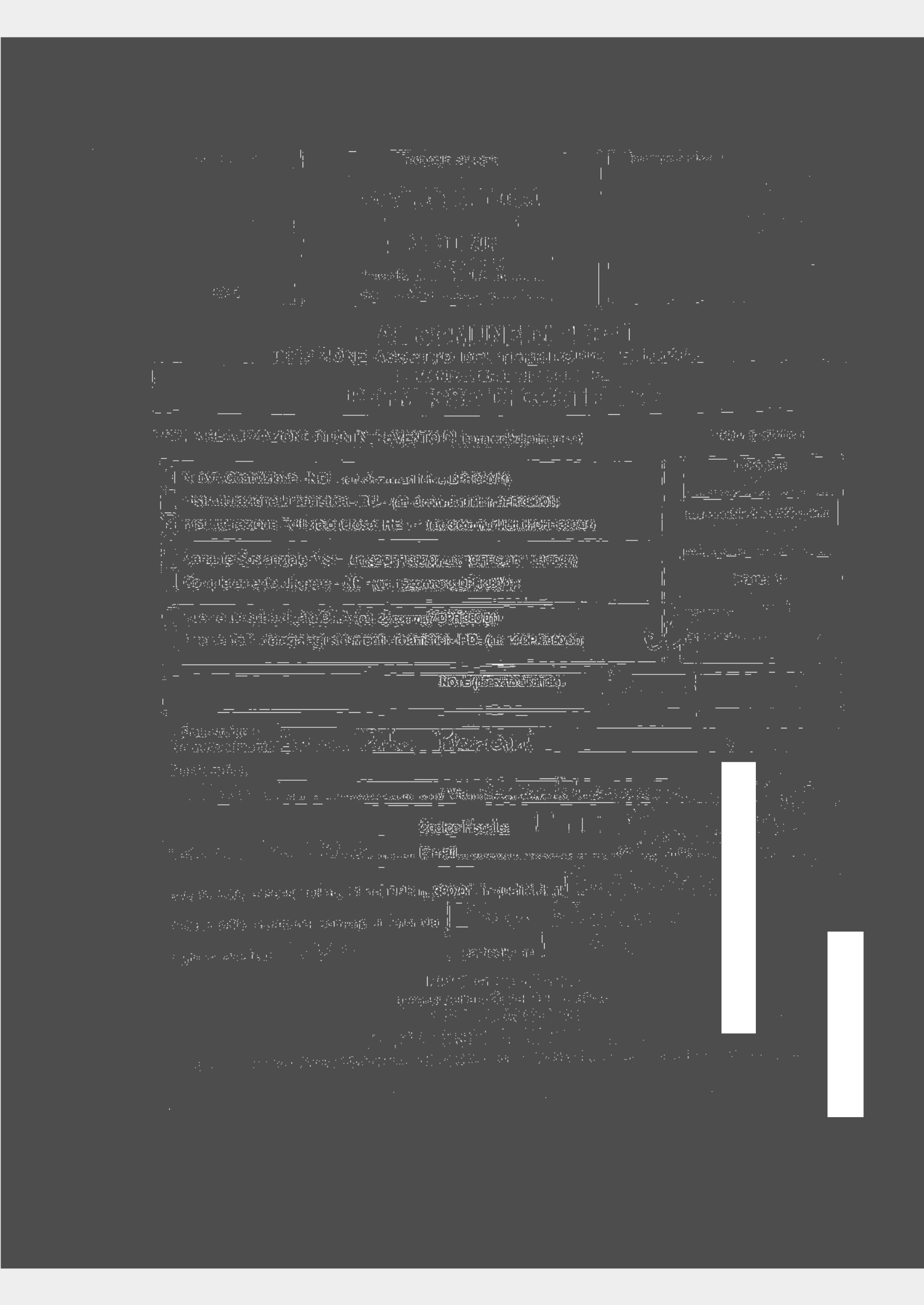
Qualora entro il termine sopra indicato non pervenga la suddetta documentazione, ciò sarà inteso come esplicita rinuncia e si procederà all'archiviazione della pratica, previo pagamento dei diritti di segreteria comunque dovuti.

PRATICA PERVENUTA IN DATA - 9 GEN. 2004
Geometra (Alberto Castellani)

COMUNE DI TERNI - DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO - EDILIZIA

Il Responsabile del Procedimento
Funzionario Tecnico
Geom. Giancarlo Palestra

15-13-C.S



[illegible] della legge [illegible]

[illegible] censito al [illegible] foglio [illegible]

[illegible] [illegible]

della lunghezza di [illegible] larghezza [illegible]

ed altezza m [illegible] Via [illegible]

e tutta la documentazione necessaria come individuata dal prospetto riepilogativo [illegible] ed i relativi allegati e copia della presente domanda riportata nelle pagine [illegible] per essere [illegible] [illegible].

L'ESONERO DI ONERI,

consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni non veritiere, [illegible] (art. 76 del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000);

DICHIARA

1. di essere [illegible] alla presentazione dell'istanza in quanto (1) ____________
2. che sull'area / sull'edificio relativi alla presente domanda
   - non sono state realizzate opere sprovviste di titolo abilitativo edilizio
   - sono state realizzate opere abusive per le quali è stata presentata domanda di [illegible] in data [illegible]
3. che l'area [illegible] a scopo edificatorio (in base all'indice di edificabilità) di [illegible] all'intervento oggetto della presente domanda non è stata già utilizzata allo stesso scopo [illegible]
4. che l'intervento oggetto della presente domanda [illegible] (2) necessita di [illegible] (in caso affermativo indicare gli estremi) [illegible]

[illegible] ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 della legge 675/96 [illegible] esclusivamente nell'ambito del procedimento [illegible]

[illegible]

[illegible] lì [illegible]

Il richiedente

☒ COMPLETA

☐ INCOMPLETA: elenco della documentazione integrativa da richiedere all'interessato

☐ A- ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO, in triplice copia ,redatti e compilati secondo le modalità previste dal R.E.C. e contenenti quanto previsto dallo stesso articolo

.....

.....

ELENCO RIEPILOGATIVO DEI DOCUMENTI ALLEGATI ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE DA COMPILARE A CURA DEL PROFESSIONISTA ABILITATO

☒ -A- allegato n. 1 al mod. P- **AUTOCERTIFICAZIONE** con la INDIVIDUAZIONE DEGLI ATTI DI ASSENSO, comunque denominati, necessari per il rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE o per la realizzazione dell'intervento;

☒ -B-allegato n. 2 al mod. P- **MOD IS - AUTOCERTIFICAZIONE** della conformità alla normativa igienico-sanitaria

☒ -C- **ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO**, in triplice copia ,redatti e compilati secondo le modalità previste dal R.E.C. e contenenti quanto previsto dallo stesso articolo composti da n° ..... tavole, numerate dal n° ..... al n° ..... ;

☒ -D- **QUADRO RIEPILOGATIVO TECNICO-GIURIDICO**, in triplice copia, sottoscritto dal progettista e contenente quanto previsto dal R.E.C.;

☒ Documentazione in triplice copia inerente gli adempimenti di cui alla L. 09.01.1989 n° 13 e successivo D.M. 14.06.1989 n° 236 e legge 05.02.1992 n° 104 art. 24, ovvero dichiarazione del progettista che non sussiste l'obbligo della presentazione di tale documentazione ;

☐ Estremi della autorizzazione di cui all'art. 151 del D.Lvo 490 del 29/10/99 ovvero dichiarazione ai sensi dell'art. 152 che l'intervento non altera lo stato dei luoghi e non modifica l'aspetto esteriore dell'edificio;

☐ Convenzione regolarmente trascritta mediante la quale il proprietario dell'area confinante concede l'assenso per la costruzione a distanza inferiore da quella stabilita dall'art. 5 comma 18 lettera b) delle Norme Generali di P.R.G. e dà atto della conoscenza del suddetto articolo e degli obblighi da esso derivanti;

☐ Atto di sottomissione, debitamente registrato e trascritto, a favore del Comune/Provincia/ANAS di cui all'ultimo comma dell'art.65 comma 3° della L.R. 24/03/2000 n. 27;

☐ Modello predisposto dall'Amministrazione comunale, debitamente compilato, per la determinazione del contributo di costruzione o Perizia stragiudiziale per la determinazione del costo di costruzione;

☐ Modello debitamente compilato per la rilevazione dell'attività edilizia (ISTAT).

☒ Altro ... parere Ufficio Centro Storico .....

☐ Estremi atti di assenso comunque denominati già acquisiti, o documentazione necessaria per l'acquisizione degli stessi mediante conferenza dei servizi, individuati nella autocertificazione allegata 1 al mod. P, ed indicati nei quadri seguenti:

ATTI DI ASSENSO GIA' ACQUISITI

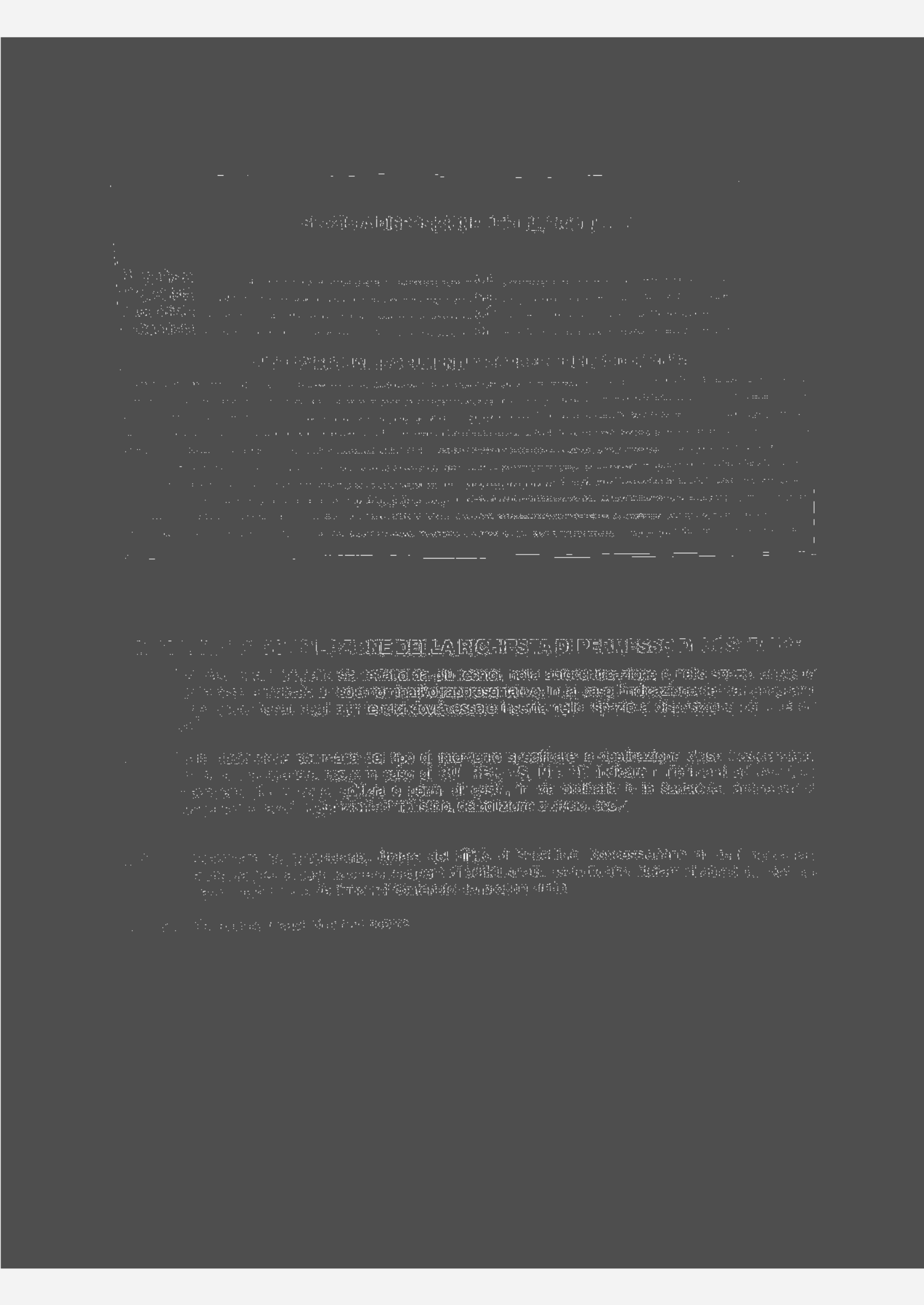
CODICE ATTO DI ASSENSO	TIPOLOGIA ATTO	ESTREMI	
		PROT.	DATA

DOCUMENTAZIONE PER ATTIO DA ACQUISIRE MEDIANTE CONFERENZA DEI SERVIZI

CODICE ATTO DI ASSENSO	TIPOLOGIA ATTO	DOCUMENTAZIONE

Il professionista

ALBO GEOMETRI PROV. TERNI 637



DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO EDILIZIA
Sede: Palazzo Montani - Corso del Popolo 96
Orario di ricevimento: lunedì dalle ore 11:00 alle ore 13:00, martedì e giovedì dalle ore 15:30 alle ore 17:30

COMUNE DI TERNI

/qa

DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO
URBANISTICA

Cod. Fisc./ Part. IVA 00175660554

Risposta a ....**nota N.** ....1899/Urb/2003..... **in data** ....06.05.2003.....
Protocollo N. .... **Allegati N.** .....
(DA CITARE NELLA RISPOSTA)

OGGETTO: Ristrutturazione edilizia di un fabbricato sito in Terni, via S. Nicandro; (Prot. n°39015/34cs03).

Terni, li .....

- **Edificio** :	via S.Nicandro
- **Proprietà**:	Anna Rita Mariani
- **Progettista**:	geom. Riccardo Lomoro, via Garibaldi n°21, Terni
- **Dati Cat.li**:	F.n.°116, part.lla n°303

Al geom. Riccardo Lomoro
Via Garibaldi, n°21
05100 TERNI

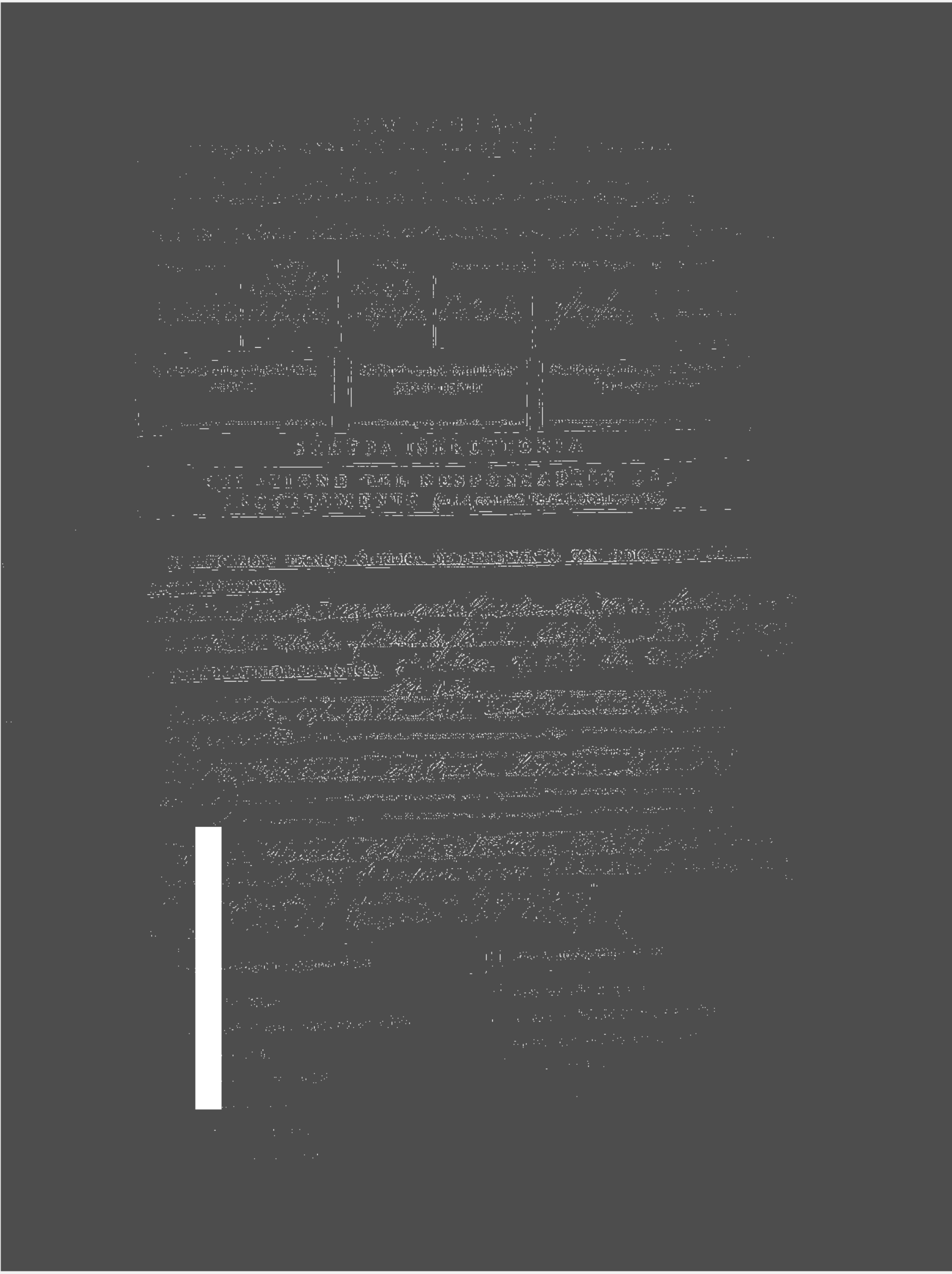
Con riferimento alla richiesta avanzata in data 29.04.2003 dalla sig.ra Anna Rita Mariani, tendente ad ottenere il rilascio della concessione per eseguire i lavori di cui in oggetto, l'Ufficio Recupero Urbanistico, ferme restando le specifiche competenze dell'U.O. "Istruttoria Edilizie", fatte salve le prerogative della Commissione Edilizia, dopo il sopralluogo effettuato in data 23.06.2003, in ottemperanza all'art.14 delle N.T.A. della "Variante al P.R.G. del Centro Storico", esprime, salvo verifica della cubatura, parere favorevole all'intervento proposto, a condizione che:

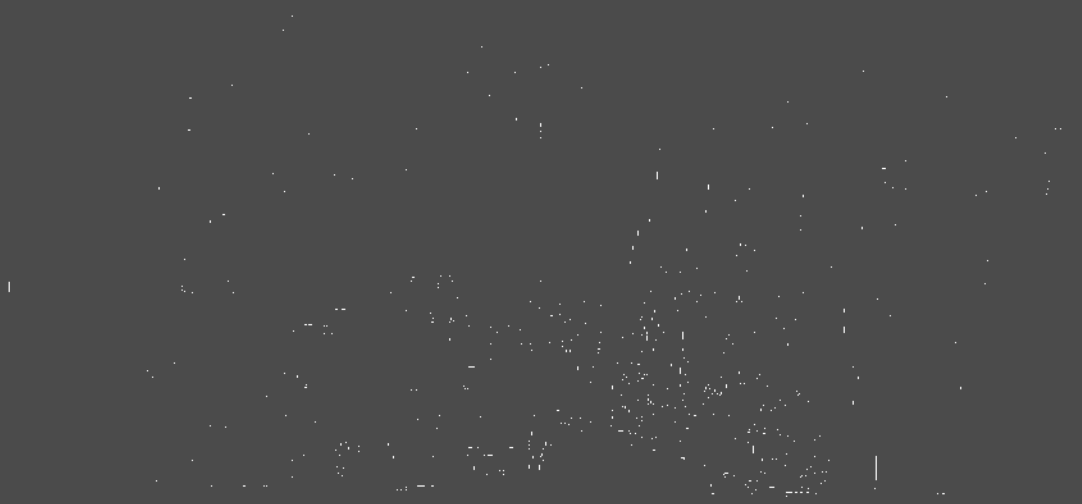
1) l'intonaco esterno sia eseguito in grassello di calce e sabbia e rifinito al "civile";
2) il manto di copertura del tetto dovrà essere realizzato in tegole e coppi di recupero o anticati;
3) le gronde dovranno essere realizzate con vergoli di legno posti ad interasse max 30cm e pianelle in cotto di recupero con uno sporto max di 50cm sul lato frontale e max di 30cm sul fianco;
4) i canali di gronda e i discendenti dovranno essere in rame o anche in lamiera zincata verniciata, a sezione semicircolare per i canali di gronda e circolare per i discendenti; si deve evitare di mantenere o realizzare ramificazioni di discendenti con attraversamenti obliqui in facciata; l'ultimo tratto del discendente dovrà essere collegato, tramite apposito pozzetto, alla fognatura cittadina;
5) gli infissi delle finestre devono essere realizzati in legno verniciato; le finestre e le persiane devono essere infisse direttamente al muro; non sono ammessi altri dispositivi d'oscuramento al di fuori delle "persiane" e di scuretti interni all'infisso;
6) il portone d'ingresso dovrà essere realizzato in legno massello del tipo alla "mercantile".

Le tinteggiature della facciata, degli infissi e degli oscuramenti, dovranno essere concordate con i tecnici dell'ufficio scrivente come si evince anche dall'art.85 del vigente Regolamento Edilizio e dal "Manuale del Recupero e Piano del Colore per il Centro Storico" approvato con deliberazione di C.C. n°176 del 10.06.1996.

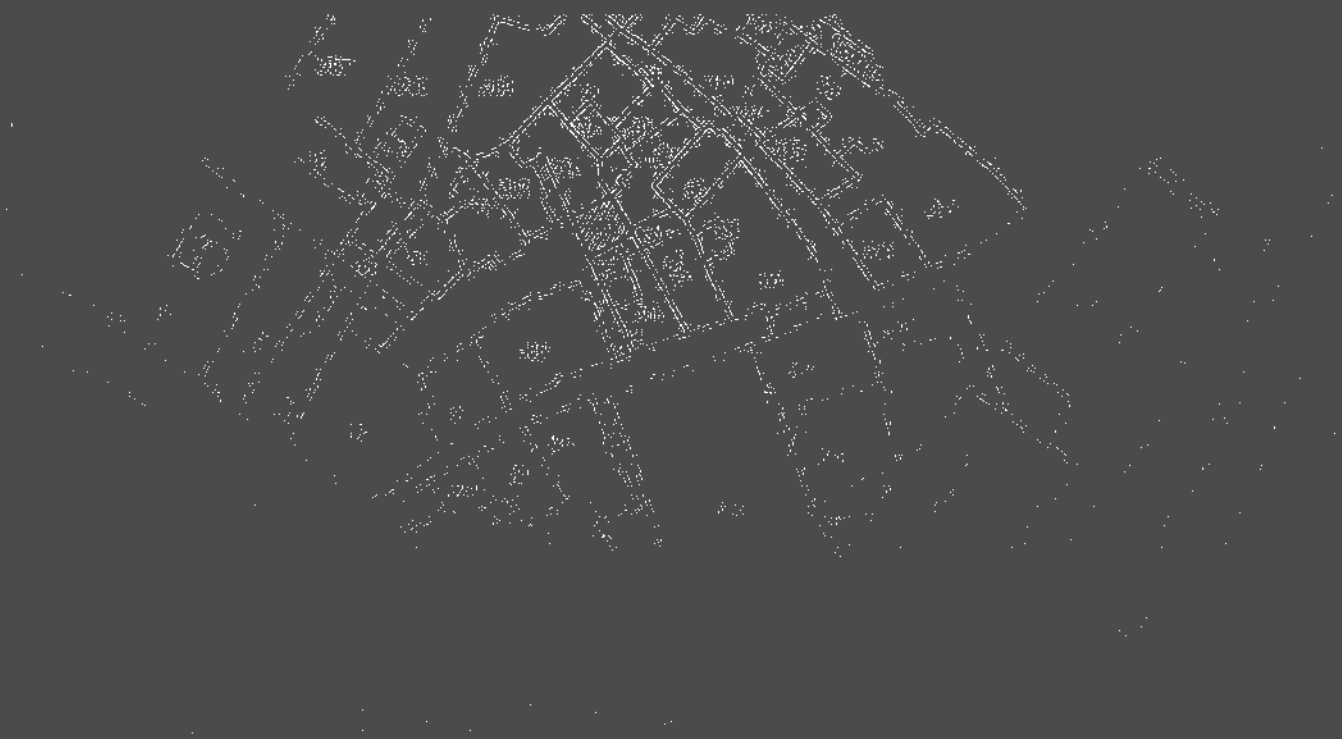
IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO
(arch. Mauro Cinti)

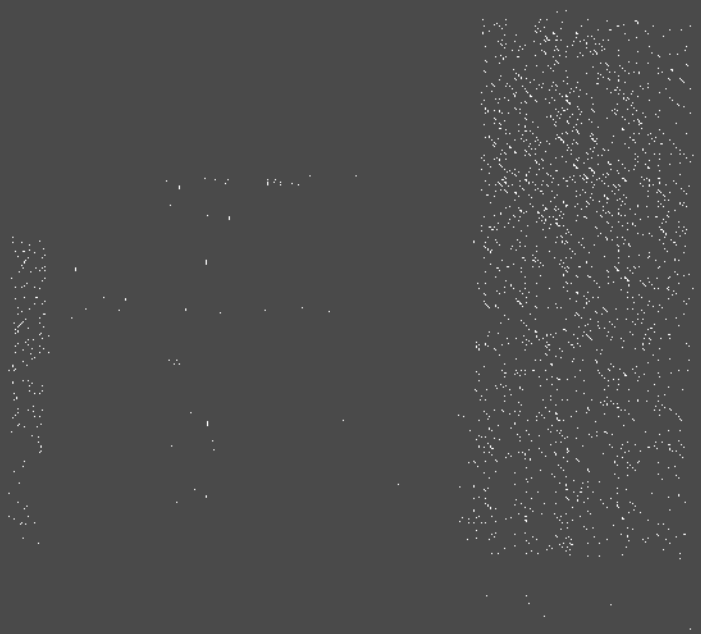
COMUNE DI TERNI - URBANISTICA E SETTORE





SCALED PRO





[illegible]

Ditta: [illegible] Rita

Ubicazione dell'intervento: Via San Nicandro

Definizione dell'intervento: Ristrutturazione Edilizia [illegible]
della Legge 457/78 [illegible]
dell'Art. 14 CAPO I della Legge [illegible]

DATI DI PROGETTO: [illegible]
Direzione Agenzia [illegible]
[illegible]
Foglio [illegible] particella 303 [illegible]

L'immobile è ubicato in Via San Nicandro, ricadente nel Foglio [illegible] sulla via San Nicandro [illegible] proprietà privata [illegible] [redacted] [illegible]

[illegible]

[illegible] elaborati [illegible]

1. Il possesso dell'abilitazione professionale [illegible] i disegni della opere oggetto dello progetto [illegible] edilizia;

2. che per il rilevante oggetto dell'istanza non sussiste [illegible] urbanizzazione primaria a servizio dello stesso;

3. che il progetto è stato redatto in conformità alle leggi vigenti in materia [illegible] edilizia e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi [illegible] con [illegible] quelli eventualmente adottati, nonché alle [illegible] norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti;

4. che tutti i dati [illegible] che individuano [illegible] riportati sugli elaborati [illegible] tecnico-descrittivo, sono esatti e corrispondono al vero;

5. [illegible] l'obbligo di [illegible] degli impianti [illegible]

[illegible]

ALLEGATO 2 Ai Modelli P-S-VAR

MOD

IS

AUTOCERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORMATIVE IGIENICO-SANITARIE

Art. 20 DPR D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

ATTI

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'

(art. 47 DPR 28/12/2000 n° 445)

Il Sottoscritto/i:
Nome/Cognome Riccardo Lamaro

Luogo e data di nascita Terni - 16-01-1963

Residente a

Città Terni / Via Garibaldi n. 21

CODICE FISCALE LMRRCR63A16L117X

Tel 744 58733 E-mail riccardolamaro@tiscalinet.it

Iscritto all'Ordine/Albo Geometri Provi di Terni N. 637

In qualità di Tecnico incaricato dalla ditta Mariani Anna Rita

Titolare della domanda per il rilascio del: PERMESSO DI COSTRUIR SANATORIA- Variante Parziale-

consapevole delle responsabilità anche penali che si assume in ca i dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del DPR 445/00, ,

DICHIARA:

che il progetto è CONFORME ALLE PRESENTI DISPOSIZIONI IN ERIA IGIENICO-SANITARIA

D.M. SANITA' 05/07/1975	
ART. 45 del R.E.C.	Illuminazione e sioni dei vani abitabili
ART. 46 DEL R.E.C.	Cucine, bagni, la e corridoi
ART. 47 DEL R.E.C.	Rifiniture interne teggiature
ART. 48 DEL R.E.C.	Scale
ART. 49 DEL R.E.C.	Isolamento term acustico
ART. 50 DEL R.E.C.	Protezione dall' tà-Materiali Igroscopici
ART. 51 DEL R.EC.	Impianti igienici i- Condotti di scarico
ART. 52 DEL R.E.C.	Autoclave
ART. 53 DEL R.E.C	Seminterrati e scantinati, piani terreni e sottotetti abitabili
ART. 59 DEL R.E.C.	Terreni inquinati, bonifica delle aree fabbricabili
ART. 60 DEL R.E.C	Fogne private
ART. 61 DEL R.E.C.	Fosse di depurazione biologica, pozzi neri
ART. 62 DEL R.E.C.	Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile
ART. 63 DEL R.E.C.	ABITAZIONI RURALI –Sistemaz. del terreno, Loc. Abitabili
ART. 64 DEL R.E.C.	Acqua potabile-Acquai-Latrine
ART. 65 DEL R.E.C.	Deflusso acque meteoriche

In fede,
Terni lì 16/01/03

LOMARO RICCARDO ALBO GEOMETRI Prov. di Terni 637

Il progettista

Ai sensi dell'art. 38, D.P.R. 445 del 28/12/2000, **la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato** in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta **e presentata insieme alla fotocopia**, non autenticata, **di un documento di identità del dichiarante**, all'ufficio competente via fax, tramite un incaricato, oppure a mezzo posta

Allegato 1 al modello

P

AUTOCERTIFICAZIONE DEL PROGETTISTA

Il Sottoscritto:

TITOLO	NOME	COGNOME
Geom.	Riccardo	Lamoro

Luogo e data di nascita Terni - 16-01-1963

Residente a

Città Terni / Via Garibaldi n. 2

CODICE FISCALE LMRRCR63A16L117X

Tel. 0744/58733 E-mail lamoro.riccardo@tiscalinet.it

Iscritto all'Ordine/Albo Geometri Provincia di TR N. 637

In qualità di Tecnico incaricato dalla ditta Mariani Anna Rita

Con riferimento all'istanza di PERMESSO DI COSTRUIRE per un intervento di:

☐ **NUOVA COSTRUZIONE**	☐	**RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**
☐ **VARIANTE SOSTANZIALE**	☒	**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**
☐ **COMPLETAMENTO DI OPERE**	☐	**DI TIPO ALTERNATIVO A DIA**

sull'immobile sito in Via San Riccardo

Fg.n° 116 **P.lle n.** 3

visto il DPR 380/01;
viste le prescrizioni di strumento urbanistico e di regolamento edilizio vigenti;
valutata attentamente la vigente disciplina urbanistica;

consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, ai sensi dell'Art. 47 del medesimo D.P.R.

DICHIARA

1. Che, ai sensi dell'art 12 comma 2° del DPR 308/

☒ **esistono le opere di urbanizzazione primaria** al servizio dell'immobile oggetto di intervento;
☐ **esiste la previsione** da parte del Comune di attuare **le opere di urbanizzazione primaria** entro tre anni dalla data odierna;
☐ **esiste impegno** del titolare della domanda del permesso di costruire (convenzione n. ..... del .....) di procedere all'attuazione **le opere di urbanizzazione primaria** contemporaneamente alla realizzazione del presente intervento

2. Che, il rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE è a titolo:

☐ **gratuito**
☒ **oneroso**
☐ **convenzionato**

ovvero che le **opere oggetto della variante** :

☐ **comportano**
☐ **non comportano**

aggiornamento del contributo di costruzione

3. Che l'intervento di EDILIZIA RESIDENZIALE non comporta valutazioni tecnico-discrezionali in ordine alla verifica di **conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie**;

4. Che per la realizzazione dell'intervento:

- ☐ **SUSSISTE**
- ☒ **NON SUSSISTE**

l'obbligo dell'acquisizione del **PARERE DI CONFORMITA'** preventivo dei **Vigili del Fuoco**;

5. che lo stato attuale dell'immobile/unità immobiliare oggetto della presente domanda, così come rappresentato negli elaborati progettuali allegati, **risulta legittimato dai seguenti titoli abilitativi**:

Lic.za/Conc.ne Edilizia/Perm. Di Costr.	n°.....	del .....
Autorizzazione Edilizia	n°.....	del .....
Comunicazione ex art. 26 Legge 47/85	n°.....	del .....
San. art. 13 L. 47/85 – art. 36 DPR 380/01	n°.....	del .....
Denuncia di Inizio Attività	n°.....	del .....
Condono Edilizio Legge 47/85	n°.....	del .....
Condono Edilizio Legge 724/94	n°.....	del .....
Altro	n°.....	del .....
Altro	n°.....	del .....
Preesistente all'entrata in vigore della Legge n. 1150/42	☒	

6. Che l'area e/o l'immobile oggetto di intervento è assoggettato ai seguenti **vincoli**:

- ☐ vincolo art.23 D.lvo 490 del 29/10/99
- ☐ vincolo art. 151 D.lvo 490 del 29/10/99
- ☐ vincolo idrogeologico
- ☐ corpi idr. e c. d'acqua DGR 100/93 RD 523/904
- ☐ Parco Fluviale del Nera (L.R. 9/95)
- ☐ vincolo ferroviario DPR 753/80
- ☐ .....
- ☐ vincolo acque minerali LR 52/83
- ☐ area risp. elettr.^{ti} DPCM 23.04.92 (F.S Enel ASM)
- ☐ Aree a rischio idrogeologico (PST-PAI)
- ☐ aree percorse dal fuoco
- ☐ vincolo strade DM 1404/68
- ☐ Zone di salvaguardia amministrazione militare
- ☐ .....

7. che ai sensi del capo III° Sez. I e II del DPR 308/01, ai fini della **eliminazione delle barriere architettoniche**, il progetto :

- ☐ non rientra nel campo d'applicazione della suddetta normativa;
- ☒ riguardando la nuova costruzione di **edificio privato, ovvero la ristrutturazione di intero edificio**, è stato redatto in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dalla vigente normativa, ed all'uopo sono stati allegati gli elaborati specifici e la dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni di legge.
- ☐ prevede che le opere saranno realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, fermo restando il rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 del CC nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.
- ☐ riguarda **edificio pubblico o privato aperto al pubblico**, per il quale le opere saranno eseguite in conformità alle disposizioni richiamate all'art. 82 comma 1 del DPR 380/01, ed all'uopo sono stati allegati gli elaborati specifici e la dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni di legge.

8. che la redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui all'art. 110 comma 1 del DPR 380/01, visti i limiti dimensionali di cui al Regolamento di attuazione di cui all'art. 119:

- ☐ E' OBBLIGATORIA (all'uopo è stato depositato il progetto);
- ☐ NON E' OBBLIGATORIA

9. c
n

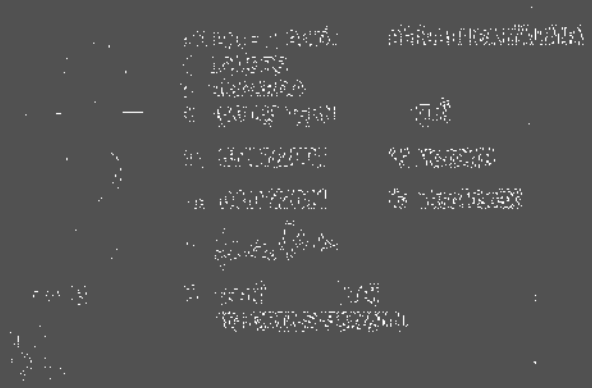
10. c
c
a

Cod. ENTE	N° ORDINE Atto d'assenso	
6	1	DPR 3
4	2	ASSE
11	3	NULLA
8	4	DERO
8	5	area ri
7	6	AREE
6	7	VINCO
2	8	PARER
1	9	PARER
5	10	PARER
1	11	AUTOR
9	12	AUTOR
10	13	NULLA
3	14	PARER
3	15	DEROG
	16	
	17	
	18	
	19	
	20	

Codici Enti

1) COMUNE di T
8) ENTE PROPR

N.B.:
barrare la cas
ottenere, prod
20 comma 6° d



CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Versamento - BancoPosta

sul C.C.P. N. 10356053 di Euro 3201,12

Tremiladuecentouno/12

intestato a: COMUNE TERNI SERVIZIO TESORERIA ENTRATE DIVERSE
05100 TERNI TR

23 FEB. 2004

eseguito da: MARIANI ANNA RITA
VIA S. NICANDRO, 60
TERNI

122/105 07 23-02-04 R1
10022 €*3.201,12*
VCY 0458 €*1,00*

AVVERTENZE
"Il Bollettino deve essere compilato in ogni sua parte (con inchiostro nero o blu) e non deve recare abrasioni, correzioni o cancellature.
La causale è obbligatoria per i versamenti a favore delle Pubbliche Amministrazioni.
Le informazioni richieste vanno riportate in modo identico in ciascuna delle parti di cui si compone il Bollettino."

BOLLO DELL'UFF. POSTALE

causale: ONERI CONCESSORI

C C

[IL nuovione]
PROSPETTO PER L

Ditta Mariani Anna Rit

ONERI DI URBANIZ

Tabella :
Zona di cui al D.M. 02.04.
Destinazione di zona:
Tipo di intervento residenz
Tipo di attività produttiva:

A1. – URBANIZZAZI
1. mc 178,43

A2. – URBANIZZAZI
1. mc 178,43

M – 03

'uso

671,90
671,90

742,56

TOTALE A2 = € 742,56

A. (A1 + A2) TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE: = € **1.414,46**

Detto importo è determinato per effetto della D.C.S. n. 62 del 11.03.1999, D.C.C. n. 274 del 11.12.2000 e Determinazione Dirigenziale n. 159 del 26.09.2003. Gli oneri di urbanizzazione possono essere corrisposti in 2 (due) rate di uguale importo in base alle seguenti modalità:

- la prima rata di € **707,23 (335,95 + 371,28)** dovrà essere corrisposta entro la data di adozione del permesso di costruire;
- la seconda rata di € **707,23 (335,95 + 371,28)** dovrà essere corrisposta entro 6 mesi dalla data di adozione del permesso di costruire;
- al momento del pagamento della prima rata dovrà essere presentata idonea **fideiussione bancaria, o assicurativa**, per un importo pari all'importo residuo (II^ rata) maggiorato del 40%, che garantisca sia il pagamento degli oneri residui dovuti, sia le sanzioni nella misura massima (40%), previste dall'art. 42, comma 2, lett.c) del D.P.R. 380/01, per l'eventuale ritardato pagamento;

E' facoltà del concessionario corrispondere il contributo per OO.UU. in unica soluzione.

COSTO DI COSTRUZIONE: D.P.G.R. n. 374 del 14.07.1998 – D.C.C. 16 del 01.02.1979

come da stampato

come da perizia *€ 33.150,97 ⇒ 5%* € 1.657,55

B. TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE: € **1.657,55**

Il contributo commisurato al costo di costruzione, per effetto della D.C.S. n. 62 del 11.03.1999 e D.C.C. n. 274 del 11.12.2000, può essere corrisposto anche in n° 2 (due) rate di uguale importo in base alle seguenti modalità:

- la prima rata di € **828,78** dovrà essere corrisposta entro e non oltre 15 giorni dalla data di effettivo inizio dei lavori;
- la seconda rata di € **828,77** dovrà essere corrisposta entro e non oltre 60 giorni dalla data di effettiva ultimazione dei lavori e, **comunque, dalla data di scadenza del permesso di costruire** (di norma 60 gg. + 3 anni dalla data di inizio lavori);
- al momento del pagamento della prima rata dovrà essere presentata idonea **fideiussione bancaria, o assicurativa**, per un importo pari all'importo residuo (II^ ra[illegible]ggiorato del 40%, che garantisca sia il pagamento degli oneri residui dovuti, sia le sanzioni nella misura massima (40%), pr[illegible] dall'art. 42, comma 2, lett.c) del D.P.R. 380/01, per l'eventuale ritardato pagamento;

E' facoltà del concessionario [illegible]pondere il contributo commisurato al costo di costruzione in unica soluzione.

TOTALE (A + B) = € **3.072,01**

C. DIRITTI DI SEGRET[illegible]A mc. 178,43 € 129,11

(Delibera di C.C. n° 218 del 26[illegible]95)

Totale(A + B + C) da corrispondere € **3.201,12**

Terni lì = 8 GEN. 2004

IL GEOMETRA
Geom. Ernesto Luzzi

COMUNE DI TERNI
DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO EDILIZIA

DICH

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. ***49/2018 R.G.***

Promossa da: ***…OMISSIS…***

Contro: ***…OMISSIS…***

Giudice:

Dott.ssa Ilaria PALMERI

Custode giudiziario:

Dott. Claudio DIOMEDI

Perito: ***Ingegnere Graziano PATRIZI***

Allegato 4)

Documentazione fotografica

Ingegnere Graziano PATRIZI
Via Armellini n. 5 - 05100 - TERNI -

Tel e fax 0744 424566
Email : graziano.patrizi@ingpec.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA alla data del 22.06.2018

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Terni in Via San Nicandro n. 58, 60, 62
censita al Catasto Fabbricati al Foglio 116 p.lla 303 (magazzino) e p.lla 304 (abitazione)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 49/2018

Promossa da: ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Ilaria PALMERI

Custode Giudiziario: Dott. Claudio DIOMEDI

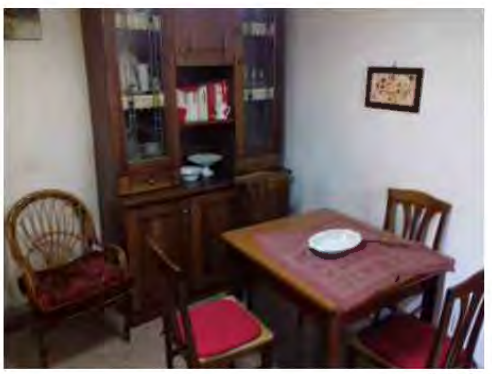
Perito: Ingegnere Graziano PATRIZI

LOTTO UNICO

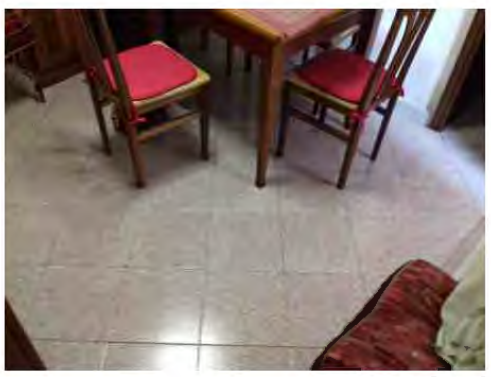
Vista area immobile foto 01

Particolare vista aerea foto 02

Facciata esterna su Via San Nicandro foto 03

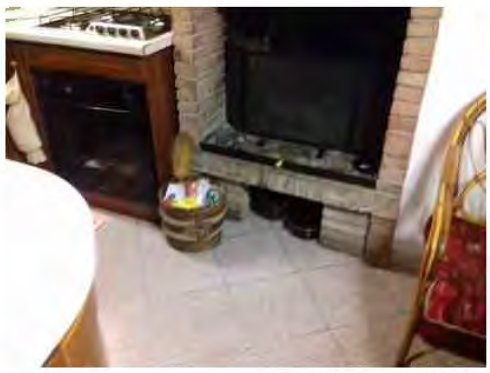


Cucina foto 04



Cucina foto 05

Angolo cottura foto 06



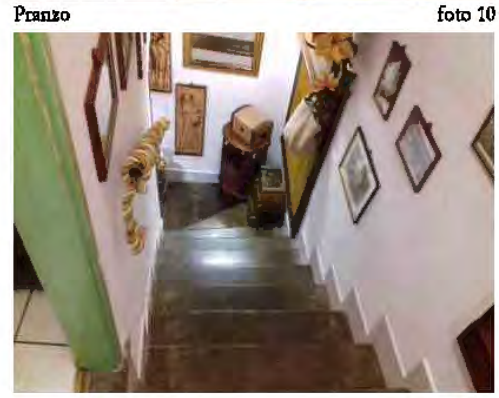
Particolare cucina foto 07

Pranzo foto 08

Particolare parete - pranzo foto 09

Pranzo foto 10

Particolare scala interna foto 11



Scala interna foto 12

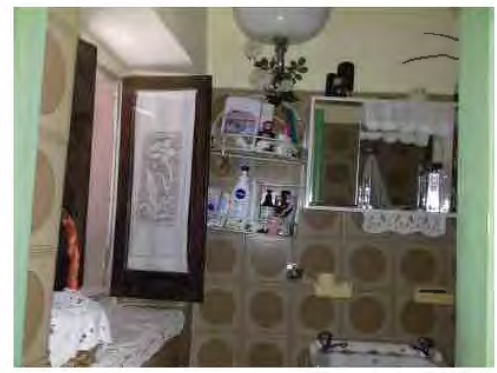
Scala interna foto 13

Particolare salotto foto 14

Finestra bagno foto 15

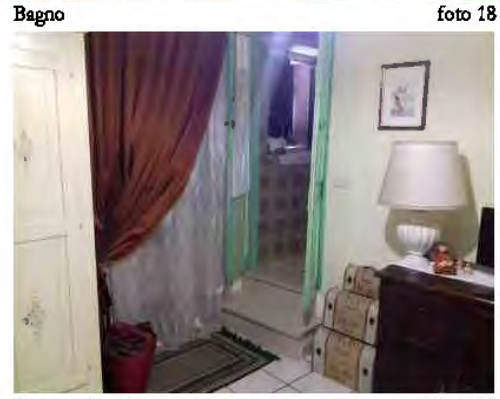
Bagno foto 16

Bagno foto 17



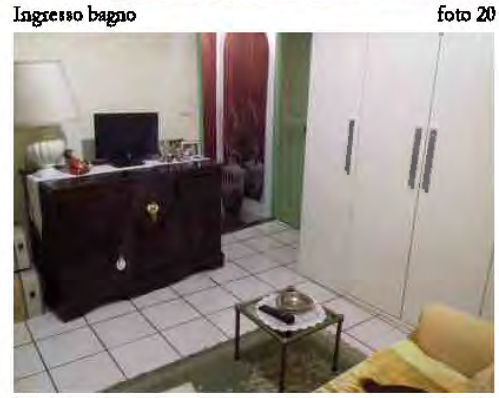
Bagno foto 18

Bagno foto 19

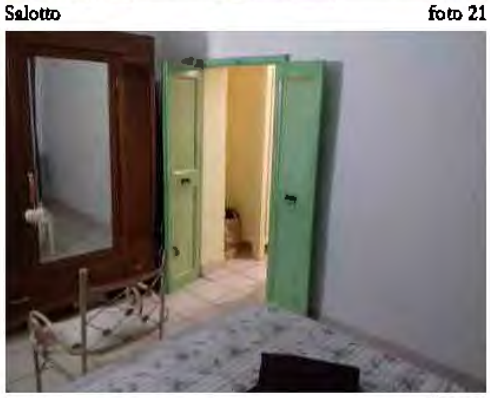


Ingresso bagno foto 20

Salotto foto 21

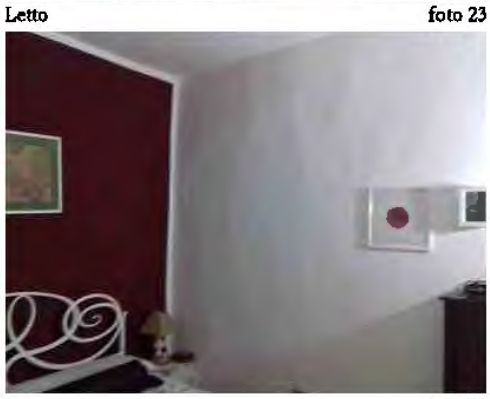


Salotto foto 22



Letto foto 23

Letto foto 24



Letto foto 25

Esterno magazzino foto 26

Magazzino foto 27

Magazzino foto 28

Magazzino foto 29

Magazzino foto 30

Magazzino foto 31

Magazzino foto 32

Magazzino foto 33