TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. ***68/2018 R.G.***

Promossa da: ***…OMISSIS…***

Contro: ***…OMISSIS…***

Giudice:

Dott.ssa Ilaria PALMERI

Custode giudiziario:

Andrea SATTIN

Perito: ***Ingegnere Gino MARIANI***

ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO

Ingegnere Gino MARIANI
Via Armellini n. 5 - 05100 - TERNI -

Tel e fax 0744 424566
Email : gino.mariani@ingpec.it

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ***...OMISSIS...***

contro: ***...OMISSIS...***

N° Gen. Rep. **68/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Andrea Sattin**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Ufficio al piano primo

Esperto alla stima: Ing. Gino Mariani
Codice fiscale: MRNGNI56L30L117P
Studio in: Via Armellini 5 - 05100 Terni
Telefono: 0744-424566
Email: planass@tin.it
Pec: gino.mariani@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Cesare Battisti n. 5 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Ufficio al piano primo

Corpo: A
Categoria: Uffici e studi privati [A10]

- ...*OMISSIS*... nato a ...*OMISSIS*...il ...*OMISSIS*... n.c.f. ...*OMISSIS*...Proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati catastali:

- foglio 107, particella 174, subalterno 130, indirizzo Viale Cesare Battisti n. 5, piano Primo, Comune Terni, categoria A/10, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 124 mq, rendita € 2.343,42

2. Stato di possesso

Bene: Viale Cesare Battisti n. 5 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Ufficio al piano primo

Corpo: A
Possesso:

- Occupato da ...*OMISSIS*..., in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Cesare Battisti n. 5 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Ufficio al piano primo

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

- SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Cesare Battisti n. 5 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Ufficio al piano primo

Corpo: A
Creditori Iscritti:

-
-
-
-
-

5. Comproprietari

Beni: Viale Cesare Battisti n. 5 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Ufficio al piano primo

Corpo: A

Comproprietari:

- Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Cesare Battisti n. 5 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Ufficio al piano primo

Corpo: A
Misure Penali:

- NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Cesare Battisti n. 5 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Ufficio al piano primo

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni:

- SI

Beni in **Terni (TR)**
Viale Cesare Battisti n. 5

Lotto: 001 - Ufficio al piano primo

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.

Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Viale Cesare Battisti n. 5

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

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
- ...*OMISSIS*... nato a ...*OMISSIS*... il ...*OMISSIS*... n.c.f. ...*OMISSIS*... Proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati catastali:
- foglio 107, particella 174, subalterno 130, indirizzo Viale Cesare Battisti n. 5, piano Primo, comune Terni, categoria A/10, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 124 mq, rendita € 2343,42

Derivante da:
- Visura catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate dipartimento territorio in data 14.01.2019 prot. T332953

Millesimi di proprietà di parti comuni:
- **LO SCRIVENTE PRECISA CHE NONOSTANTE I RIPETUTI SOLLECITI ALL'AMMINISTRATORE, ALLA DATA DI REDAZIONE DEL PRESENTE ELABORATO NON SONO STATI TRASMESSI I DOCUMENTI PER LA VERIFICA DELLA SITUAZIONE DEBITORIA O MENO NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO O ALTRI DATI IN RIFERIMENTO AL CONDOMINIO.**

Confini:
- L'unità immobiliare confina a Nord sul vano scala condominiale, ad Est ed Ovest con altra unità immobiliare ed a sud sulla via pubblica denominata Viale Cesare Battisti.

Conformità catastale:
- La planimetria agli atti non è conforme allo stato di fatto. Si rileva infatti la diversa distribuzione degli spazi interni.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
- Conseguentemente all'accesso presso l'unità immobiliare oggetto della presente si rilevano delle difformità tra lo stato di fatto e quello risultante agli atti catastali. Le difformità rilevate consistono nella diversa distribuzione interna per l'eliminazione di due fondelli interni.

Regolarizzabili mediante:
- Variazione catastale Do.C.Fa.

Descrizione delle opere da sanare:
- Diversa distribuzione degli spazi interni.

Variazione con procedura Do.C.Fa.:
- € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui è ubicato il bene oggetto della presente è posto lungo la strada denominata Viale Cesare Battisti, importante arteria stradale della città di Terni, a pochissima distanza dalla piazza Tacito e dal centro della città. L'ufficio è posto al piano primo dell'edificio, che si presenta in buono stato manutentivo.

Caratteristiche zona:
- centrale normale

Area urbanistica:
- mista a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

Servizi presenti nella zona:
- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:
- Fibra per linea telefonica e dati.

Servizi offerti dalla zona:
- Vari generi di negozi al dettaglio (abbigliamento, tabacchi, frutta, etc) (Ottima),
- Ristoranti (Ottima),
- Scuole secondarie (Ottima),
- Scuola primaria (Ottima),
- Scuola dell'infanzia (Ottima),
- Istituti bancari (Ottima),
- Centro della città di Terni (Ottima)

Caratteristiche zone limitrofe:
- miste

Importanti centri limitrofi:
- Centro della città di Terni a 500 mt circa.

Attrazioni paesaggistiche:
- Cascata delle Marmore a circa 3 Km.

Attrazioni storiche:
- Non specificato

Principali collegamenti pubblici:
- Servizio di trasporto pubblico (autobus) 50 mt,
- Stazione ferroviaria 600 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ...*OMISSIS*..., in qualità di proprietario dell'immobile

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:

- Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di contro ...*OMISSIS*...; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 149.923,35 ; A rogito di Dott. Paolo Cirilli Notaio in Terni in data 11/10/2207 ai nn. 32434/9786; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare in data 12/10/2207 ai nn. 12833/3097

- Ipoteca legale attiva a favore di contro ...*OMISSIS*...; Importo ipoteca: € 277.856,02; Importo capitale: € 138.298,01 in data 07/08/2015 ai nn. 631/10915; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare in data 11/08/2015 ai nn. 7401/1000

- Ipoteca legale annotata a favore di contro ...*OMISSIS*...; Importo ipoteca: € 1.288.988,74; Importo capitale: € 644.494,37 ; in data 13/03/2017 ai nn. 800/10917; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare in data 13/03/2017 ai nn. 2556/343

- Ipoteca legale annotata a favore di contro ...*OMISSIS*...; Importo ipoteca: € 530.918,34; Importo capitale: € 265.459,17 ; in data 28/09/2017 ai nn. 872/10917; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare in data 02/10/2017 ai nn. 9826/1326

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di contro ...*OMISSIS*...; Derivante da: Verbale di pignoramento A rogito di Tribunale di Terni in data 21/03/2018 ai nn. 824 iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 10/05/2018 ai nn. 4694/3325;

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:

- **Sul punto si precisa che lo scrivente alla data di redazione del presente elaborato, nonostante i ripetuti solleciti, non è ancora in possesso di una comunicazione da parte dell'Amministratore p.t. dalla quale si possano evincere i dati richiesti. Stante ciò, lo scrivente, appena in possesso delle informazioni da indicare in perizia, provvederà a redigere un elaborato integrativo rispondendo ai quesiti posti.**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- Per la motivazione suesposta, lo scrivente provvederà appena in possesso dei dati mancanti a redigere un elaborato integrativo al fine di poter pienamente rispondere ai quesiti formulati.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- Per la motivazione suesposta, lo scrivente provvederà appena in possesso dei dati mancanti a redigere un elaborato integrativo al fine di poter pienamente rispondere ai quesiti formulati.

Millesimi di proprietà:

- Per la motivazione suesposta, lo scrivente provvederà appena in possesso dei dati mancanti a redigere un elaborato integrativo al fine di poter pienamente rispondere ai quesiti formulati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

- SI - Si rileva la presenza dell"ascensore con fermata al piano.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

- Per la motivazione suesposta, lo scrivente provvederà appena in possesso dei dati mancanti a redigere un elaborato integrativo al fine di poter pienamente rispondere ai quesiti formulati.

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:

- Nessuno

Avvertenze ulteriori:

- Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- sig.ra ...*OMISSIS*... nata a ...*OMISSIS*... il ...*OMISSIS*... ncf ...*OMISSIS*...Usufrutto per 1/2;
- sig. ...*OMISSIS*... nato a ...*OMISSIS*...il ...*OMISSIS*... ncf ...*OMISSIS*...Proprietà dal

01/04/1952 al 26/07/2007.
In forza di denuncia di successione; registrato a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni, in data , ai nn. 81/573; trascritto a Conservatoria di registri immobiliari di Terni, in data 21/10/1982, ai nn. 7555/5832.

Titolare/Proprietario:

- Sig. ...*OMISSIS*... nato a ...*OMISSIS*... il ...*OMISSIS*... ncf ...*OMISSIS*... Proprietario per 1/1 dal 26/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
  In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Paolo CIRILLI Notaio in Terni, in data 26/07/2007, ai nn. 31917/9460; trascritto a Conservatoria di registri immobiliari di Terni, in data 09/08/2007, ai nn. 10265/6368.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:
- DIA Prot. 205763

Intestazione:
- sig. ...*OMISSIS*...

Tipo pratica:
- DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'

Per lavori:
- Variazione della destinazione d'uso

Presentazione in data 13/12/2006 al n. di prot. 205763

7.1 *Conformità edilizia:*

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Conseguentemente all'accesso presso l'unità immobiliare si rilevano delle difformità riscontrate nella diversa distribuzione degli spazi interni. Più precisamente si rileva la mancanza del fondello alla destra dell'ingresso e la realizzazione del fondello all'interno dell'ultima stanza a sinistra.

Regolarizzabili mediante:
- CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:
- Trattandosi di opere interne, è possibile presentare una pratica edilizia denominata CILA in sanatoria.

CILA in sanatoria: € 900,00
D.A.G. (dichiarazione sostitutiva di agibilità): € 300,00

Oneri Totali:
- **€ 1.200,00**

Note:
- Si precisa che l'importo indicato rappresenta la spesa necessaria alla presentazione della pratica di sanatoria CILA e della pratica DAG da parte di un tecnico abilitato, e sono da ritenere esclusi i diritti di segreteria comunali e/o sanzioni che possano derivare dalla presentazione della pratica. Sono esclusi anche gli oneri di Legge (IVA etc).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvazione: Delibera C.C. n. 84 del 06.05.2002
Zona omogenea:	Bb (9.4) b
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)) 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. 2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97). 3. Le percentuali ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d). Processo di attuazione 4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite: - A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica. - B) Intervento edilizio diretto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
- A livello urbanistico non si rileva difformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare con destinazione ufficio, è posto al piano primo dell'edificio di tipo plurifamiliare (condominio) ed è posto in fronte alla viabilità pubblica denominata Viale Cesare Battisti, una delle arterie stradali principali della città di Terni.
La zona in cui insiste l'edificio è da ritenersi centrale, infatti è posta limitrofa alla zona a traffico limitato della città.
L'immobile, seppur limitrofo alla così detta ZTL, ha accesso direttamente dalla viabilità principale, esterna alle limitazioni del traffico.
Nelle vicinanze sono posti negozi di vario genere, alimentari, bar, negozi di abbigliamento ed oggettistica.

Limitrofe vi sono anche pizzerie e ristoranti, oltre a diversi istituti bancari. Nelle immediate vicinanze si trova la fermata del servizio pubblico di trasporto (autobus) ed a poca distanza sia il terminal degli autobus, sia la stazione ferroviaria di Terni. Nelle immediate vicinanze si trovano inoltre le piazze principali della città. La zona è inoltre ben servita da comprensori scolastici che coprono la fascia di età sin dall'infanzia fino agli istituti scolastici superiori.
L'unità immobiliare è composta da un ampio vano disimpegno dal quale è possibile accedere a tutte le stanze che compongono l'intera consistenza dell'immobile.
Si rilevano infatti n. 4 ampie stanze ben illuminate ed areate da ampie finestre in alluminio con vetri singoli, con affaccio sulla via principale (viale Cesare Battisti). Si rileva inoltre la presenza di un piccolo vano ripostiglio/archivio. In uno degli uffici, protetto da una porta vi è un locale dove sono stati posizionati i macchinari per il condizionamento estivo. Si rileva la presenza di un vano bagno, quest'ultimo senza finestra. Lo stato dell'unità immobiliare è da ritenersi ottimo, con pavimento in parquet prefinito, ben tinteggiato ed in ottimo stato manutentivo.
L'impianto di climatizzazione invernale risulta essere del tipo centralizzato con elementi radianti in alluminio con contabilizzazione.

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

Superficie complessiva di circa mq **108,55, ed è** posto al piano: Primo dell'edificio con ascensore con fermata al piano.
L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 3.05
L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale:
- buono

Condizioni generali dell'immobile:
- L'immobile si presenta in ottimo stato manutentivo.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **parquet flottante** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **funzionante** conformità: **al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire la documentazione necessaria alla verifica della conformità**
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **convettori** condizioni: **non verificabili** conformità: **al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire la documentazione necessaria alla verifica della conformità**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **non verificabili** conformità: **al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire la documentazione necessaria alla verifica della conformità**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **non verificabili** conformità: **al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire la documentazione necessaria alla verifica della conformità**

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	Centralizzato con elementi radianti in alluminio.
Stato impianto	Buono
Impianto a norma	SI
Note	Al momento dell'accesso non era disponibile la documentazione per la verifica della regolarità dell'impianto, essendo questo del tipo centralizzato, ed essendo lo stesso in funzione, si presume che sia in regola con le normative in vigore.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Al momento dell'accesso non era disponibile la documentazione per la verifica della regolarità dell'impianto

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Si precisa che l'ascensore è condomniale, e che essendo funzionante, si presume sia rispettoso delle normative vigenti in materia. Al momento dell'accesso, comunque, non era disponibile la documentazione per la verifica della regolarità dell'impianto
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Disimpegno	sup reale netta	27,10	1,00	27,10
Ripostiglio/Archivio	sup reale netta	2,35	1,00	2,35
Disimpegno	sup reale netta	2,25	1,00	2,25
Studio	sup reale netta	17,80	1,00	17,80
Ripostiglio	sup reale netta	3,25	1,00	3,25
Bagno	sup reale netta	2,55	1,00	2,55
Studio	sup reale netta	14,35	1,00	14,35
Studio	sup reale netta	14,85	1,00	14,85
Studio	sup reale netta	24,05	1,00	24,05
		108,55		**108,55**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione duso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile con destinazione Ufficio ristrutturato

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 del bene oggetto della compravendita costituente 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 IV° trimestre 2018 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:
- Uffici ubicati nel Semicentro del Comune di Terni definiti come Abitabili un valore compreso tra **€ 800,00** ed **€ 1.100,00** 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 I° semestre 2018 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:
- Uffici ubicate nella zona Centrale/San Martino (confini: Viale dello Stadio, Viale Borzacchini, Ferrovia, Piazza Dante, Viale C. Dentato, Viale B. Brin, Viale della Rinascita, Via Giannelli e Via del Cassero) definite come Ottimo tra **€ 1.400,00** ed **€ 2.000,00** 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:
- Uffici ubicati nella zona compresa Viale C. Dentato, Via Mazzini, Viale C. Battisti, Via Fratti, Via di Porta S. Angelo, Via Carducci, Via Prati, San Martino, Viale Borzacchini, Viale Battisti e Via Nobili definite come in ottimo stato tra **€ 1.236,00** ed **€ 1.716,00** 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 € 1.100,00 ed € 1.600,00 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 1.450,00 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. Uffici e studi privati [A10]

.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Disimpegno	27,10	€ 1.450,00	€ 39.295,00
Ripostiglio/Archivio	2,35	€ 1.450,00	€ 3.407,50
Disimpegno	2,25	€ 1.450,00	€ 3.262,50
Studio	17,80	€ 1.450,00	€ 25.810,00
Ripostiglio	3,25	€ 1.450,00	€ 4.712,50
Bagno	2,55	€ 1.450,00	€ 3.697,50
Studio	14,35	€ 1.450,00	€ 20.807,50
Studio	14,85	€ 1.450,00	€ 21.532,50
Studio	24,05	€ 1.450,00	€ 34.872,50

Valore corpo	€ 157.397,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 157.397,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 157.397,50

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Ufficio	Uffici e studi privati [A10]	108,55	€ 157.397,50	€ 157.397,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 23.609,63
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.700,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 132.087,88**

Data generazione:
06-03-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Gino Mariani

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. ***68/2018 R.G.***

Promossa da: ***...OMISSIS...***

Contro: ***...OMISSIS...***

Giudice:

Dott.ssa Ilaria PALMERI

Custode giudiziario:

Andrea SATTIN

Perito: ***Ingegnere Gino MARIANI***

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 dell'immobile al C.F.*
   - *2.c) Planimetria catastale dell'immobile*
3. *Titolo edilizio;*
4. *Atto di provenienza - compravendita*
5. *Documentazione fotografica.*

Studio di ingegneria

Ingegnere Gino MARIANI
Via Armellini n. 5 - 05100 - TERNI -

Tel e fax 0744 424566
Email : gino.mariani@ingpec.it

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. ***68/2018 R.G.***

Promossa da: ***…OMISSIS…***

Contro: ***…OMISSIS…***

Giudice:

Dott.ssa Ilaria PALMERI

Custode giudiziario:

Andrea SATTIN

Perito: ***Ingegnere Gino MARIANI***

Allegato 1)

Rilievo dello stato attuale

Ingegnere Gino MARIANI
Via Armellini n. 5 - 05100 - TERNI -

Tel e fax 0744 424566
Email : gino.mariani@ingpec.it

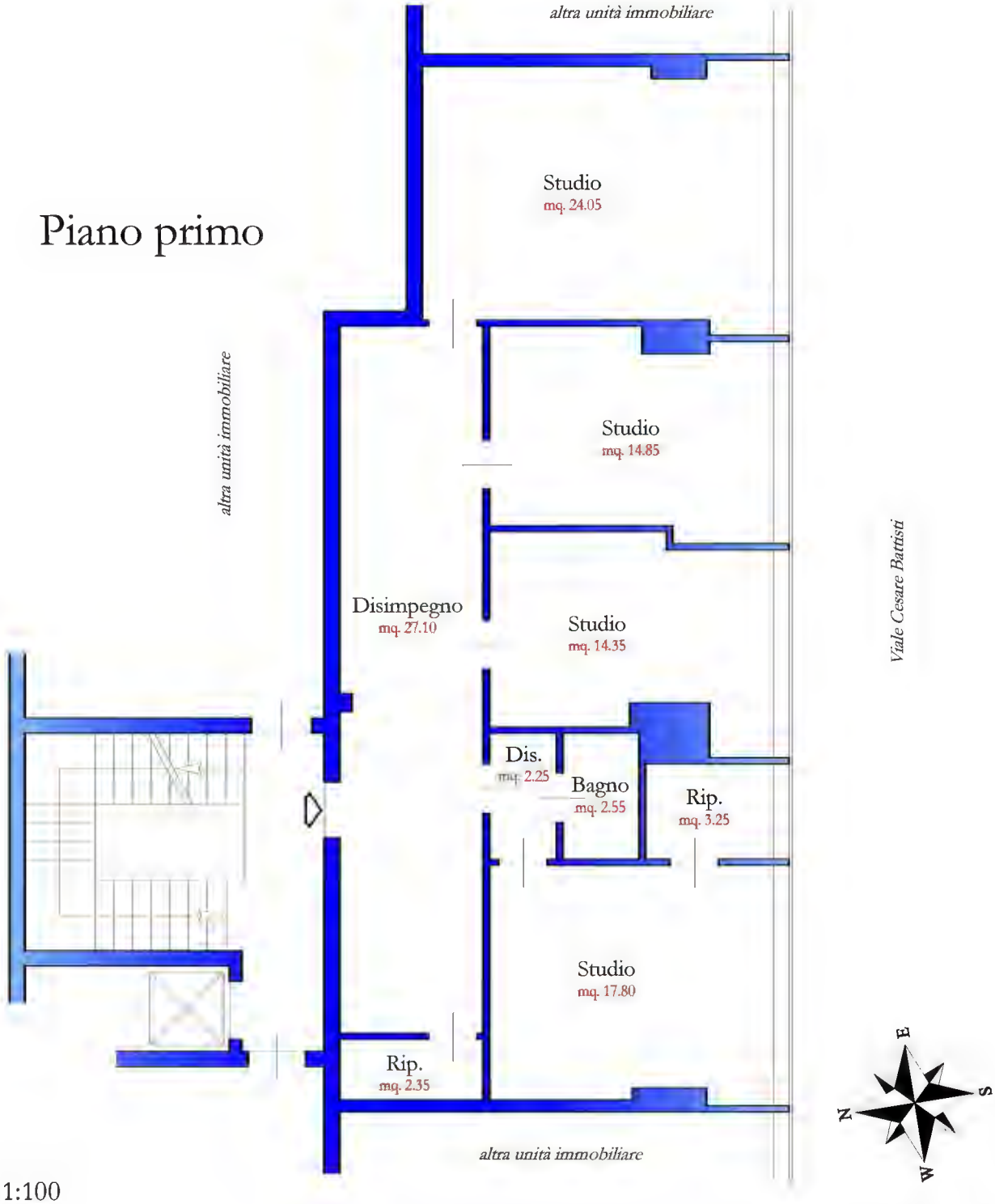
ELABORATO GRAFICO

Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 14.01.2019
Unità Immobiliare Urbana sita nel
Comune di Terni - Viale Cesare Battisti n. 5
censita al C.F. al Fg. 108 p.lla 174 sub. 130

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E.: 68/2018
Promossa da: ...OMISSIS...
Contro: ...OMISSIS...

"Lotto unico"

Giudice: Dott.ssa Ilaria PALMERI
Custode Giudiziario: Andrea SATTIN
Perito: Ing. Gino MARIANI



Scala 1:100

TRIBUNALE di TERNI - SEZIONE CIVILE - ESECUZIONE IMMOBILIARE n. R.G.E. 68/2018 - G.R. Dott.ssa Ilaria PALMERI

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. ***68/2018 R.G.***

Promossa da: ***…OMISSIS…***

Contro: ***…OMISSIS…***

Giudice:

Dott.ssa Ilaria PALMERI

Custode giudiziario:

Andrea SATTIN

Perito: ***Ingegnere Gino MARIANI***

Allegato 2)

Documentazione catastale degli immobili

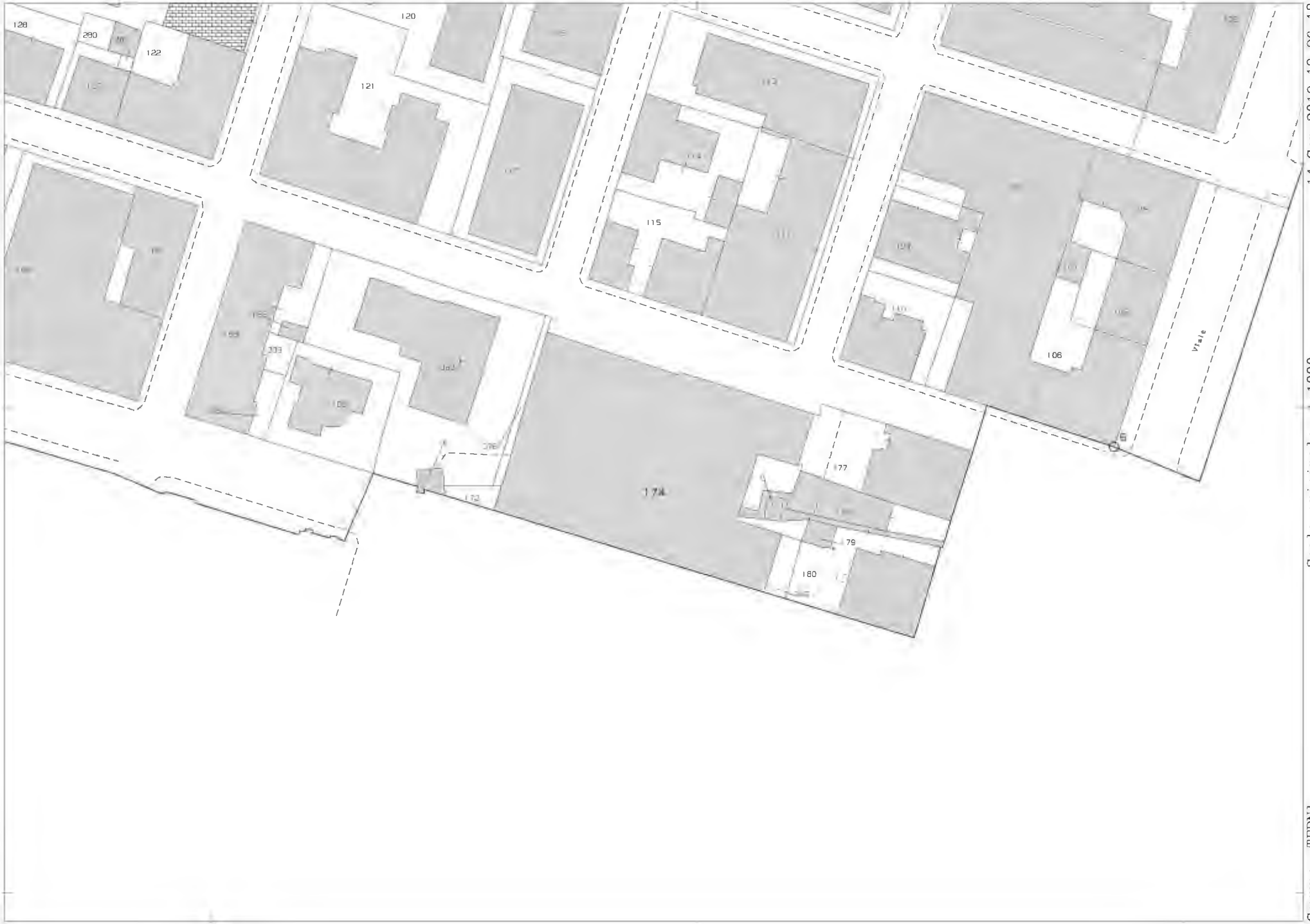
1.a) Estratto di mappa

1.b) Visura catastale dell'immobile al C.F.

1.c) Planimetria catastale dell'immobile

Ingegnere Gino MARIANI
Via Armellini n. 5 - 05100 - TERNI -

Tel e fax 0744 424566
Email : gino.mariani@ingpec.it



Comune: TERNI
Foglio: 108

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

14-Gen-2019 19:26:18
Prot. n. T33340 /2019

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/01/2019 - Ora: 19.24.02 Segue

Visura n.: T332953 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/01/2019

Dati della richiesta	**Comune di TERNI (Codice: L117)**
	Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	**Foglio: 108 Particella: 174 Sub.: 130**

INTESTATO

1	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni

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		**108**	**174**	**130**	**1**		**A/10**	**3**	**5,5 vani**	**Totale: 124 m²**	**Euro 2.343,42**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIALE CESARE BATTISTI n. 5 piano: 1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 108 - Particella 174

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/01/2007

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		**108**	**174**	**130**	**1**		**A/10**	**3**	**5,5 vani**		**Euro 2.343,42**	DIVISIONE del 18/01/2007 protocollo n. TR0004915 in atti dal 18/01/2007 DIVISIONE (n. 209.1/2007)
Indirizzo		, VIALE CESARE BATTISTI n. 5 piano: 1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 26/07/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/08/2007 Repertorio n.: 31917 Rogante: CIRILLI PAOLO Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6368.1/2007)		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/01/2019

Situazione degli intestati dal 18/01/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprieta` fino al 26/07/2007
2	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(8) Usufrutto per 1/2 fino al 26/07/2007
DATI DERIVANTI DA	DIVISIONE del 18/01/2007 protocollo n. TR0004915 in atti dal 18/01/2007 Registrazione: DIVISIONE (n. 209.1/2007)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente 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		**108**	**174**	**16**	**1**		**A/10**	**3**	**5,5 vani**		**Euro 2.343,42 L. 4.537.500**	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	VIALE CESARE BATTISTI piano: 1-S1;											
Notifica	-						**Partita**	20082		**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		**108**	**174**	**16**	**1**		**A/10**	**3**	**5,5 vani**		**L. 4.955**	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	, VIALE CESARE BATTISTI piano: 1-S1;											
Notifica	-						**Partita**	20082		**Mod.58**	-	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/07/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprieta` fino al 18/01/2007
2	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(8) Usufrutto per 1/2 fino al 18/01/2007
DATI DERIVANTI DA	del 19/07/1982 Voltura in atti dal 24/09/1987 Repertorio n.: 8040 Rogante: DR CLERICO Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI n: 3083 del 05/08/1982 (n. 1722/1983)		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 01/04/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 19/07/1982
2	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 19/07/1982
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/04/1982 Voltura in atti dal 24/09/1987 Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 573 n: 81 del 25/09/1982 (n. 6770/1982)		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/01/2019

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 01/04/1982
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

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

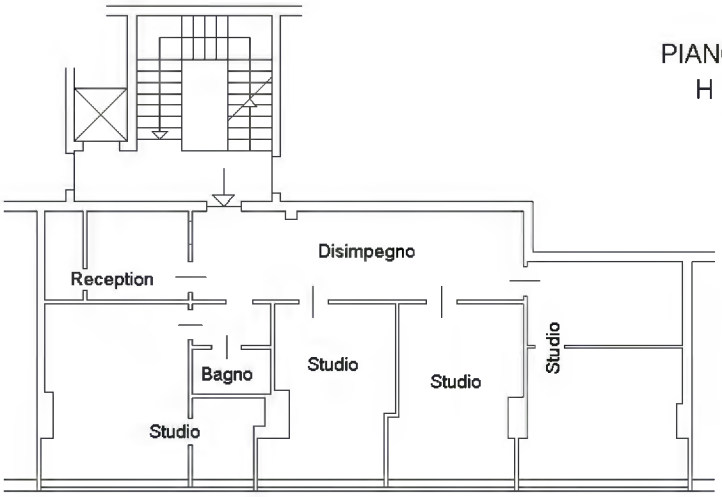
Dichiarazione protocollo n. TR0004915 del 18/01/2007

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

Viale Cesare Battisti civ. 5

Identificativi Catastali:	Compilata da: Giovannini Danilo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 108	
Particella: 174	Prov. Terni N. 642
Subalterno: 130	

Scheda n. 1 Scala 1:200



NORD

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/01/2019 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 108 - Particella: 174 - Subalterno: 130 >
VIALE CESARE BATTISTI n. 5 piano: 1;

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. ***68/2018 R.G.***

Promossa da: ***…OMISSIS…***

Contro: ***…OMISSIS…***

Giudice:

Dott.ssa Ilaria PALMERI

Custode giudiziario:

Andrea SATTIN

Perito: ***Ingegnere Gino MARIANI***

Allegato 3)

Copia titolo edilizio

Ingegnere Gino MARINI
Via Armellini n. 5 - 05100 - TERNI -

Tel e fax 0744 424566
Email : gino.mariani@ingpec.it

COMUNE DI TERNI

DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO - EDILIZIA

Settore Urbanistica N.

Prot. di Settore N. 20576 del

Inchiesta N.

Allegati N. vari

Terni, 13.2.2006

Alla Cittadinanza

OGGETTO: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA) ai sensi dell'art. 20 della L. R. Umbria 21/2004

Terni

Nostro Sig.

[redacted]

Prot. n.

[redacted]

Comune di Terni - ACT
Prot. 0023050 del 0[illegible]
Tit. 010.010.002
Documento Principale - Registro [illegible]

Con la presente si comunica che è pervenuta DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ, da parte della S.V., in data 13.2.2006 prot. n. 20576.

Si segnala l'avvio del procedimento ed il nominativo del Responsabile del procedimento nella persona del Funzionario tecnico Geom. Amedeo [illegible] al telefono 2[illegible] relativo alla D.I.A. e degli elaborati a corredo della stessa, [illegible] che tale situazione non costituisce autorizzazione [illegible] di legge.

[illegible]

[illegible]

MODELLO

D.I.A.

2006

PRESENTARE IN DUPLICE COPIA

Protocollo Generale

Comune di Terni - ACTRA01

Prot. 0205763 del 13/12/2006 ore 12.33

Tit. 010.010.008

Documento Principale Registro Arrivo

Data di presentazione

COMUNE DI TERNI SEGRETERIA 13 DIC. 2006

AL COMUNE DI TERNI

DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO -EDILIZIA-

DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'

PER LA REALIZZAZIONE DI (barrare ciò che interessa)

- ☐ **DIA** INTERVENTO NON RICONDUCIBILE ALL'ELENCO DI CUI ALL'ART. 7 (attività edilizia senza titolo abilitativo) E DI CUI ALL'ART. 13 (interventi subordinati a permesso di costruire) DELLA L.R. 01/2004;
- ☐ **PP** INTERVENTO DI CUI ALL'ART. 13 DELLA L.R. 01/2004 specificatamente disciplinato da piano attuativo o dal PRG ai sensi dell'**art. 20, comma 1, lett. a) della L.R. 18/02/2004, n. 1**
- ☐ **VRP** VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE già rilasciato che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifica la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma e non viola le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire **(art. 20, comma 1, lett. b) della L.R. 18/02/2004, n. 1);**
- ☐ **PA** OPERE DI CUI ALL'ART. 9, COMMA 1, DELLA L. 122/89, che non comportano deroga agli strumenti urbanistici; **(art. 20, comma 1, lett. c) della L.R. 18/02/2004, n. 1).**
- ☐ **BA** ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE (limitatamente mai casi previsti nell'art. 20, **comma 1, lett. d) della L.R. 18/02/2004, n. 1**
- ☐ **IS** IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI DI MODESTE DIMENSIONI AL SERVIZIO DELLE ABITAZIONI O DELLE ATTIVITÁ DI TIPO RICETTIVO O AGRITURISTICO, che non comportano nuove volumetrie urbanistiche **(art. 20, comma 1, lett. e) della L.R. 18/02/2004, n. 1)**
- ☐ **IT** INSTALLAZIONE O REVISIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI CHE COMPORTANO LA REALIZZAZIONE DI NUOVI VOLUMI E CHE, AI SENSI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO NON RIENTRANO TRA GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA **(art. 20, comma 1, lett. f) della L.R. 18/02/2004, n. 1);**
- ☐ **RC** INTERVENTO DI CUI ALL'ART. 13 DELLA L.R. 01/2004 PER RECINZIONI, MURI DI CINTA E CANCELLATE, disciplinati dalle norme tecniche di attuazione del PRG vigente;
- ☐ **VRD** VARIANTE A DENUNCIA INIZIO ATTIVITÁ;
- ☒ **MU** VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DELL'EDIFICIO O DELLA SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE SENZA OPERE EDILIZIE **(art. 33, comma IV, L.R. 18/02/2004, n. 1);**

Riservato all'ufficio:

Il Dirigente .....

Responsabile del procedimento .....

Pratica n° ..... / .....

perv. in data: .....

NOTE (riservato all'ufficio)

All'UFFICIO ONERI PER VERIFICA 15/12/06

28 DIC. 2006

OK

Il Sottoscritto : **Nome/Cognome** [redacted]

Residente a TERNI [redacted] n [redacted]

Codice Fiscale: [redacted]

Tel..... E-mail.....@.....

avente titolo, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 01/2004, in qualità di (1) PROPRIETARIO

dell'immobile situato nel Comune di Terni, via C. BATTISTI, 5

foglio catastale n. 108 particelle nn. 174 Sub 16

PRESENTA

ai sensi dell'art. 20 della L.R. n° 01/2004

DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'

PER LA REALIZZAZIONE DELLE SEGUENTI OPERE:

Frazionamento di unità immobiliare, senza opere, con mutamento della destinazione d'uso della cantina in magazzino.

AMMISSIBILE-CONTROLLATO

COMUNE DI TERNI
** PROVINCIA DI TERNI **

DENUNCIA DI INZIO DELL'ATTIVITA'

frazionamento dell'unità immobiliare ad uso ufficio e relativa pertinenza sita in via Cesare Battisti n.5

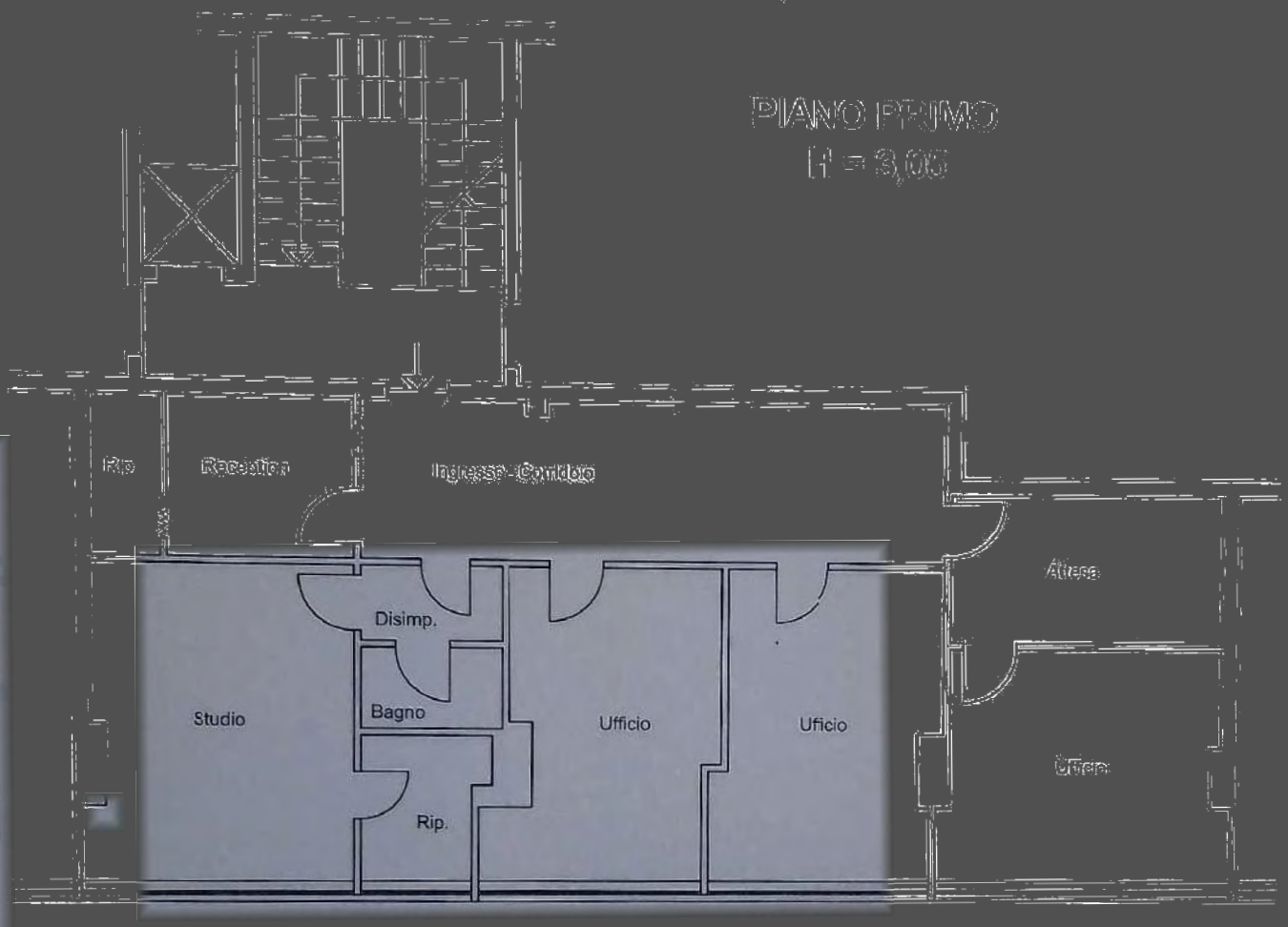
distinta in catasto al Foglio 108 particella N. 174 Sub. 16

Proprietà:

COMUNE DI TERNI
DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO - EDILIZIA
Elaborato allegato alla D.I.A.
prot. n° 205763 del 13/12/06

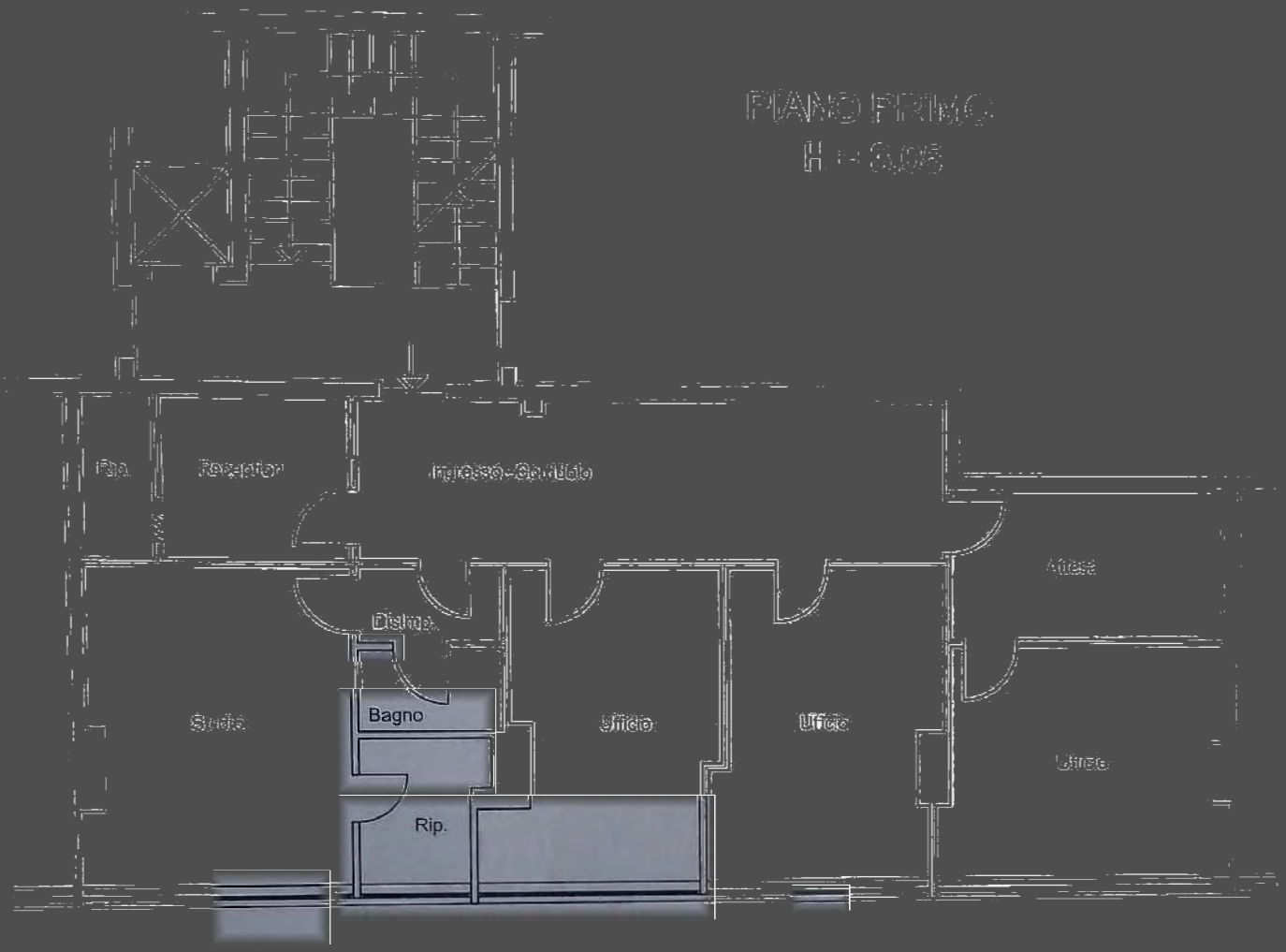
Data: 22/11/2006	STATO ATTUALE E PROGETTO	Rapporto: 1:100
Disegno N.ro: AN06-0030	Descrizione: - Pianta stato attuale - Pianta di progetto - Stralcio catastale - Relazione tecnica -	Timbro e firma: GIOVANNINI DANILO ALBO GEOMETRI Prov di TERNI n. 642 TERNI
Tavola N.ro: unica		
CODICE: 5025 PRATICA: 10036		

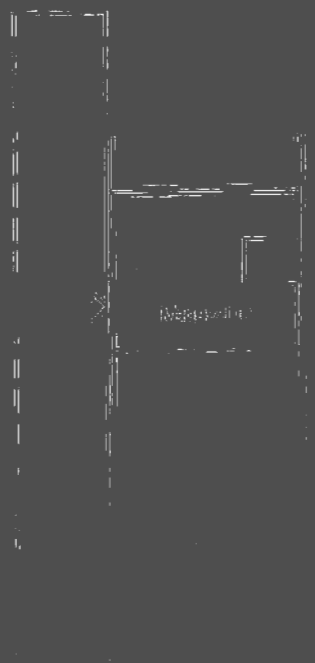
STATO ATTUALE



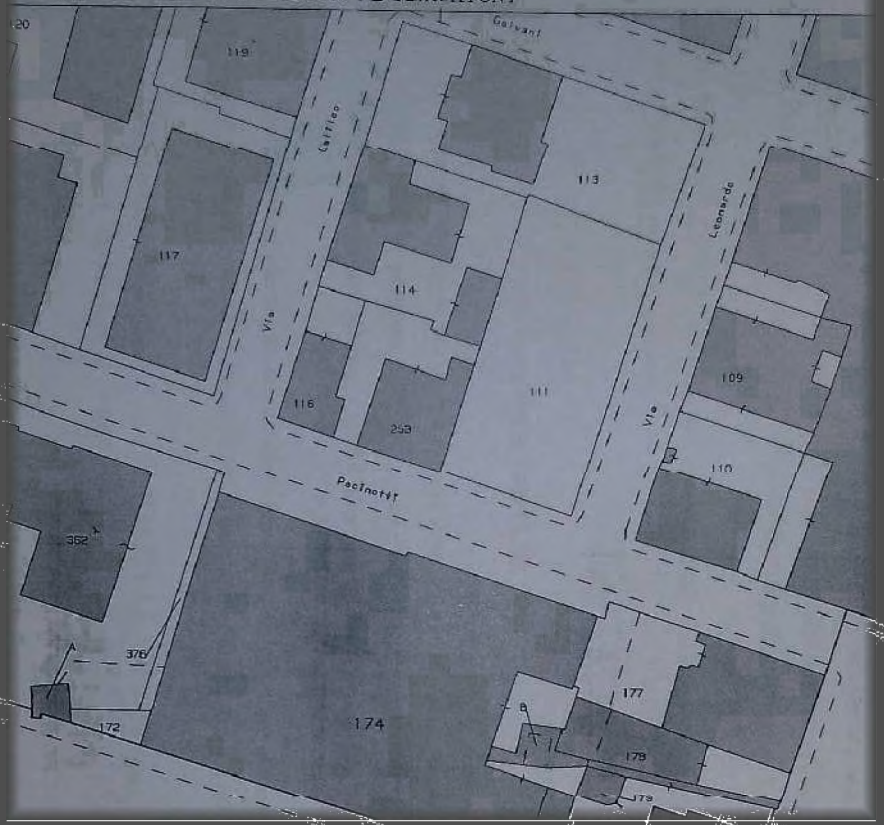
PIANO SOTTOTRANCO
H = 2,55

PROGETTO


PIANO PRIMO
H = 3,05
Ingresso-Sgombero
Studio
Bagno
Rip.
Ufficio
Ufficio
Ufficio
Ufficio



Direttore: DR ING. GIUSEPPE MARCHIONI



TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. ***68/2018 R.G.***

Promossa da: ***…OMISSIS…***

Contro: ***…OMISSIS…***

Giudice:

Dott.ssa Ilaria PALMERI

Custode giudiziario:

Andrea SATTIN

Perito: ***Ingegnere Gino MARIANI***

Allegato 4)

Copia atto di provenienza

Ingegnere Gino MARINI
Via Armellini n. 5 - 05100 - TERNI -

Tel e fax 0744 424566
Email : gino.mariani@ingpec.it

Dott. PAOLO CIRILLI
NOTAIO
Via Roma, 102 - Tel. 0744-423322
Partita IVA 07350131004

COMPRAVENDITA

LEGGE

****

TRASCRITTO
a TERNI
il 09/08/2007
R.G. 10265
R.P. 6368

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge tra i sottoscritti signori:

- da una parte:

nata a il ,

domiciliata a , strada n. , codice fiscale ;

, nato a il ,

domiciliato a , via n. , codice fiscale ;

- dall'altra parte:

, nato a il ,

domiciliato in , viale n. ,

codice fiscale ;

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

I signori e ,

ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendono ed in piena proprietà trasferiscono al signor , il quale, allo stesso titolo, accetta ed acquista, la seguente porzione immobiliare, sita in Comune di Terni, viale Cesare Battisti n. 5 e precisamente:

- appartamento ad uso ufficio, posto al piano primo,

censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 108, particella 174 sub. 130, z.c. 1^, cat. A/10, classe 3^, della consistenza catastale di vani 5,5 (cinque virgola cinque), R.C. Euro 2.343,42.

Confini: vano scale, proprietà , proprietà , salvi altri.

Art. 2

La presente vendita comprende accessioni, dipendenze e pertinenze della descritta porzione immobiliare, servitù attive e passive, spazi e diritti comuni e condominiali, annessi e connessi, nulla escluso, eccettuato o riservato alla parte venditrice.

Art. 3

Ai sensi e per gli effetti della legge 28/2/1985 n. 47 e successive proroghe e modificazioni, i venditori, previo richiamo effettuato dal Notaio autenticante le firme sulle sanzioni penali previste per dichiarazioni mendaci o falsità in atti, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445, rendono la seguente dichiarazione:

"Assumendone la piena responsabilità dichiariamo:

- che il fabbricato, di cui è parte la porzione immobiliare compravenduta, è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967;
- che, per i lavori successivamente eseguiti, è stata presentata al Comune di Terni Denuncia di Inizio

Attività in data 13 dicembre 2006, prot. n. 205763;

- che, alla stessa porzione, non sono state apportate modifiche o effettuate opere edificatorie soggette a sanatoria urbanistica".

Art. 4

La presente vendita ha luogo per il prezzo, dichiarato dalle parti, di Euro 230.000 (euro duecentotrentamila); somma che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente alla quale, con la firma del presente atto, rilascia ampia e finale quietanza liberatoria di saldo, con espressa rinunzia all'iscrizione dell'ipoteca legale e pieno esonero da ogni responsabilità al riguardo per il Conservatore dell'Ufficio del Territorio di Terni.

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonchè dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto viene corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

- quanto ad euro 40.000 (euro quarantamila) mediante

pagamenti effettuati in data anteriore al 4 luglio 2006;

- quanto ad euro 50.000 (euro cinquantamila) mediante un assegno bancario non trasferibile n. 0121559344-10 tratto sul c/c n. 393 presso la Banca Marche S.p.A., Agenzia di Terni - n. 138, intestato a emesso in data 1 agosto 2006;

- quanto ad euro 50.000 (euro cinquantamila) mediante bonifico bancario (CRO n. 13810693202) effettuato in data 10 agosto 2006 dalla Banca delle Marche S.p.A. con addebito del conto corrente n. 393 ed a favore del conto corrente n. 516 presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - Agenzia di Terni;

- quanto ad euro 40.000 (euro quarantamila) mediante un assegno postale n. 544707663-8 tratto in data 18 aprile 2007 sul conto corrente n. 092106/19792662 presso l'Ufficio postale di Terni, via Catalochino, intestato a ;

- quanto ad euro 50.000 (euro cinquantamila) mediante n. 5 assegni circolari dell'importo di euro 10.000 ciascuno, recanti i nn. C 7.004.058.606 12, C 7.004.058.607 00, C 7.004.058.608 01, C 7.004.058.609 02, e C 7.004.058.610 03, emessi tutti dalla Unicredit Banca S.p.A. - Filiale di Terni Battisti, intestati tutti a ed emessi in data odierna.

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, altresì, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonchè dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione, ai sensi degli artt. 1754 e seguenti del c.c., non essendovi stata effettivamente alcuna mediazione.

Art. 5

I venditori dichiarano e garantiscono la titolarità e la libera disponibilità di quanto alienato, ad essi pervenuto:

- alla signora in forza di successione legittima in morte del proprio coniuge signor , deceduto a Roma in data 1 aprile 1982 (Uff. Reg. Roma Den. n. 81/573);
- al signor in parte in forza di successione legittima in morte del proprio padre signor , sopra citata ed in parte in forza di atto di donazione a rogito Notaio Luciano Clericò, già di Terni, in data 19 luglio 1982, rep n.

8.040 registrato a Terni in data 5 agosto 1982 al n. 3.083.

Dichiarano e garantiscono, inoltre, i venditori che quanto compravenduto è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi e vincoli, arretrati tributari e condominiali, diritti di terzi in genere anche di prelazione, di qualunque origine e natura.

Art. 6

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

Art. 8

Ai sensi e per gli effetti della legge 19/5/1975 n. 151, la signora dichiara di essere vedova;

il signor dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

il signor dichiara di essere legalmente separato e pertanto in regime di separazione dei beni.

Art. 9

Le spese del presente atto e dipendenti sono e saranno a carico dell'acquirente.

Il presente atto rimarrà depositato e conservato tra i rogiti del Notaio autenticante le sottoscrizioni.

F.to

F.to

F.to

Repertorio n. 31.917 Raccolta n. 9.460

AUTENTICA DI FIRME

Repubblica Italiana

Certifico io sottoscritto dottor **PAOLO CIRILLI**, Notaio in Terni, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Terni, Orvieto e Spoleto, che i signori:

, nata a il ,

domiciliata a , strada n. ;

, nato a il ,

domiciliato a , via n. ;

, nato a il ,

domiciliato in , viale n. ;

della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno apposto le sottoscrizioni che precedono e le firme marginali, alla mia presenza, ed hanno altresì reso sempre in mia presenza le dichiarazioni di cui all'atto, previo richiamo da me Notaio fatto ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, in Terni, nel mio studio in via Roma n. 102, oggi ventisei luglio duemilasette alle ore quindici e quarantacinque minuti (h. 15.45).

F.to Paolo Cirilli Notaio (L.S.)

REGISTRATO A TERNI IL 08/08/2007

al n° 4712 serie 1T

E' copia conforme all'originale che si rilascia per uso LEGGE

Terni, 15 GEN. 2019

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. ***68/2018 R.G.***

Promossa da: ***…OMISSIS…***

Contro: ***…OMISSIS…***

Giudice:

Dott.ssa Ilaria PALMERI

Custode giudiziario:

Andrea SATTIN

Perito: ***Ingegnere Gino MARIANI***

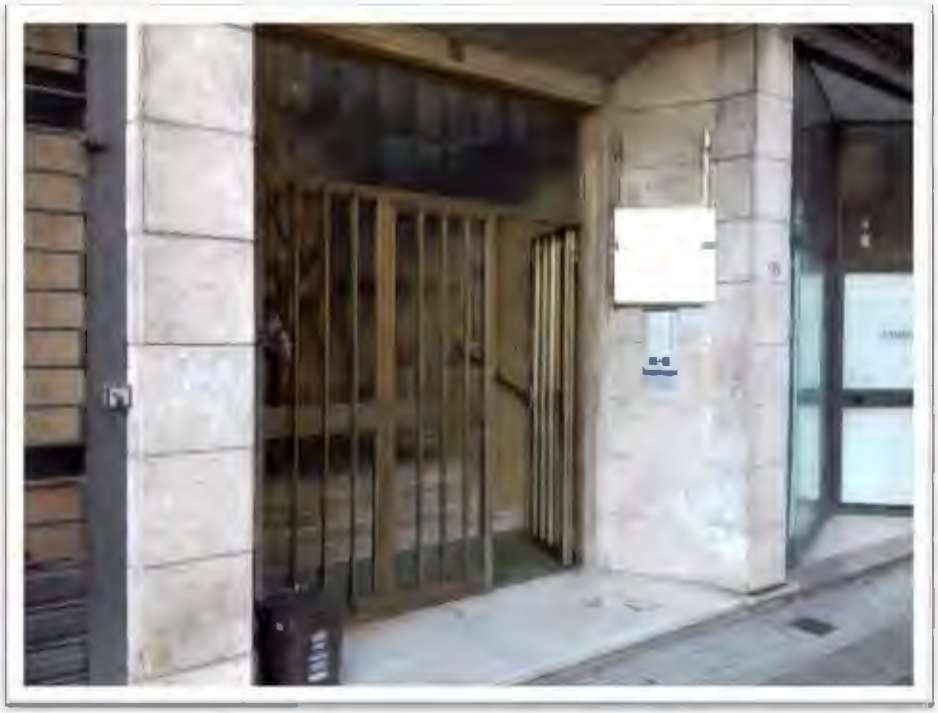
Allegato 5)

Documentazione fotografica

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

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

Vista aerea

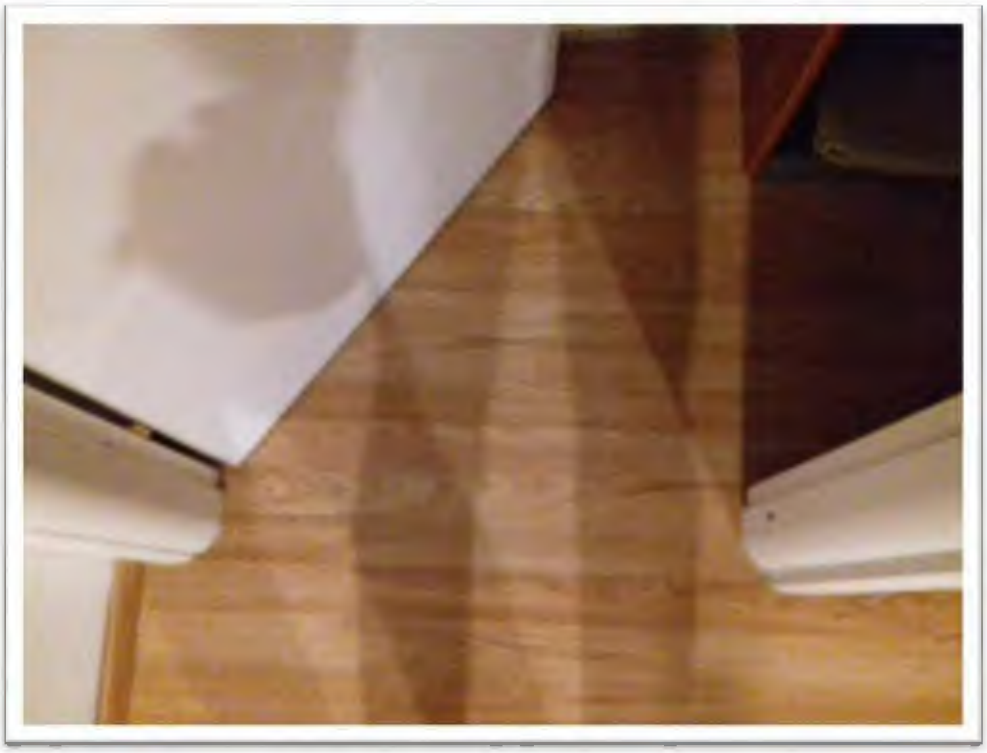


Vista esterna – ingresso

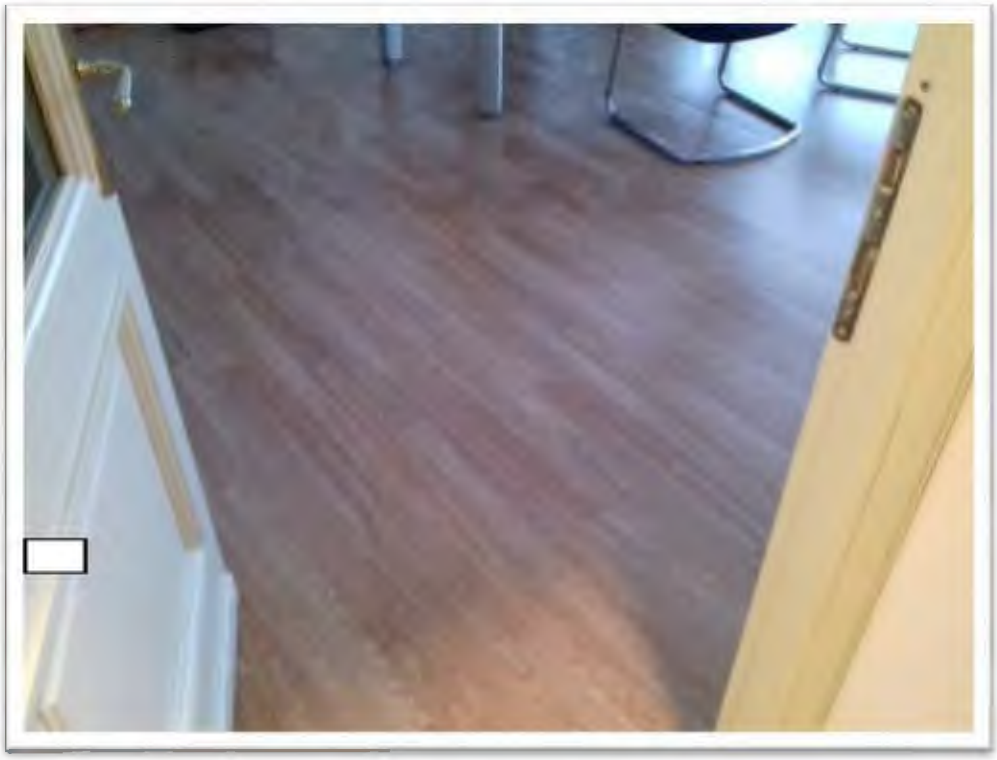
Ingresso

Ingresso

Ingresso



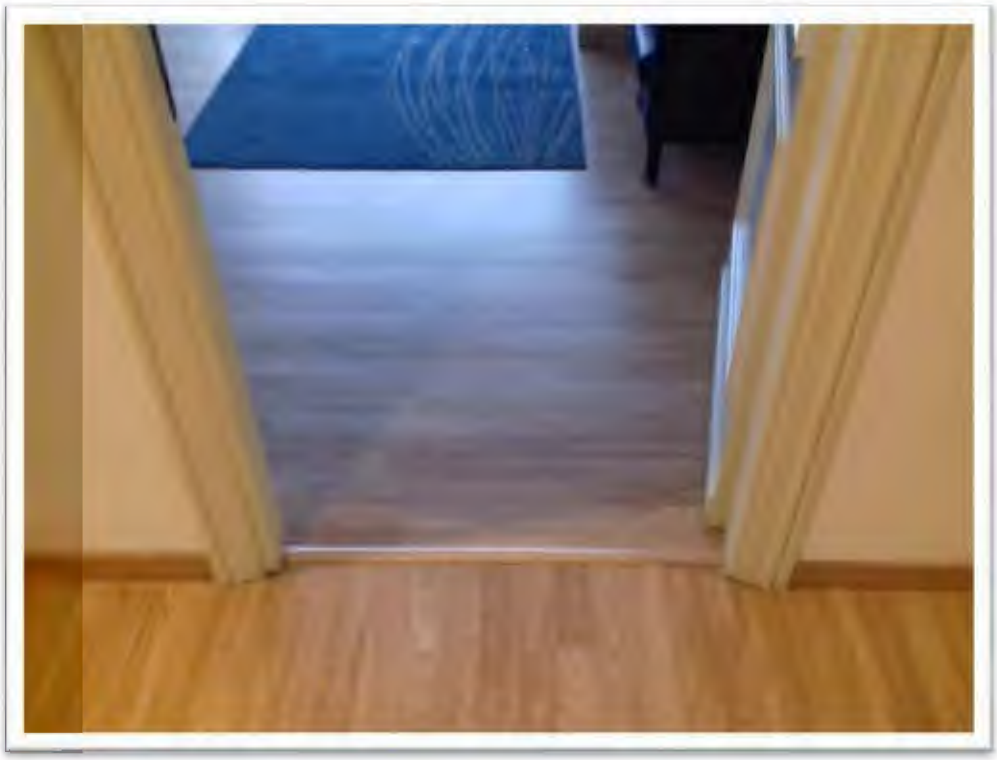
Fotogramma 08



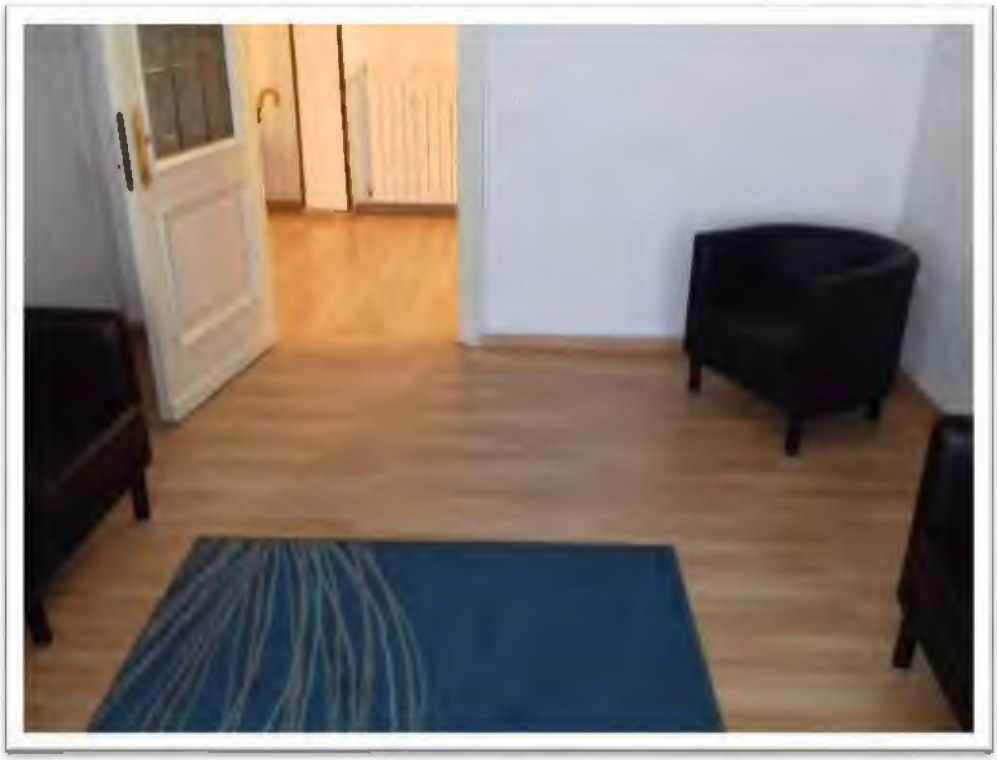
Fotogramma 09

Fotogramma 10

Fotogramma 11



Fotogramma 12

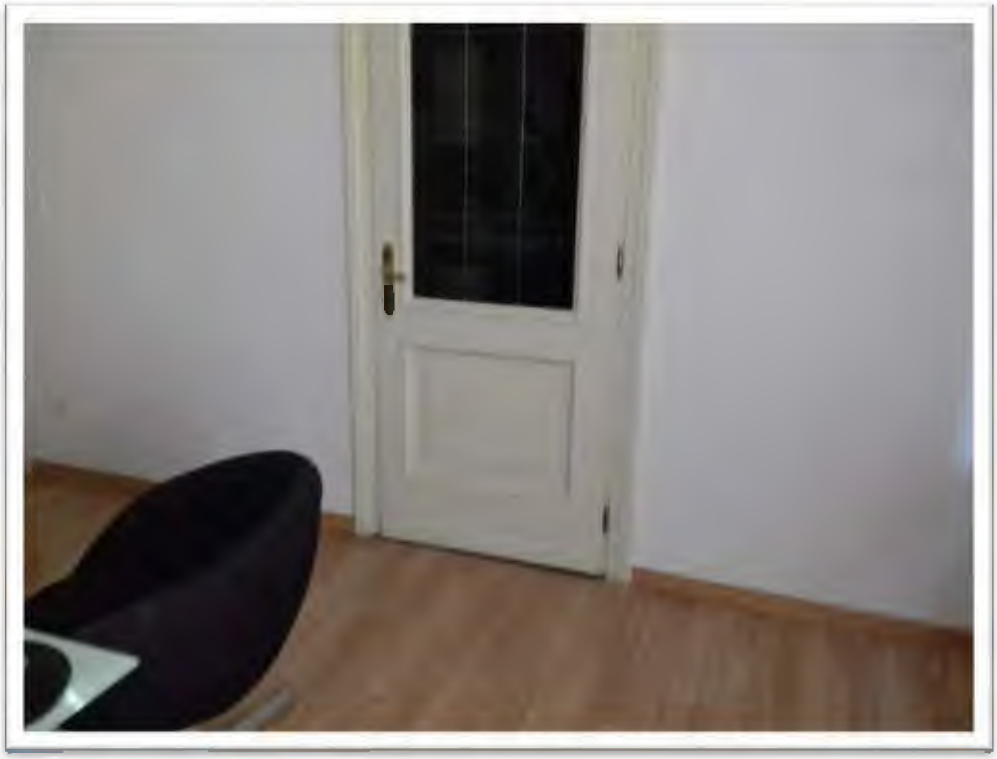


Fotogramma 13

Fotogramma 14

Fotogramma 15

Fotogramma 16



Fotogramma 16

Terni, lì 06 marzo 2019

Il C.T.U.
Ing. GinoMARIANI

Sede : Via Armellini, 5 - 05100 TERNI Tel. 0744/424566 (fax) E-mail: planass@tin.it C.F. /P.IVA 00464810555