

# TRIBUNALE DI TERNI

## PERIZIA TECNICA

### STUDIO TECNICO CASALI

Via Alberto Mario n. 29/A - 05100 Terni - Tel/Fax 0744.406293  
E-mail: studiocasali@gmail.com



Geometra

**UMBRO CASALI**

P.Iva 00130450554 – C.F. CSL MBR 44A30 F844H

Geometra

**PAOLO CASALI**

P.Iva 00643270556 – C.F. CSL PLA 70P24 L117C

Causa Civile N°: **478/2019 R.G. - Giudice Dott. Francesco ANGELINI**

Tecnico C.T.U.: **Geometra Paolo CASALI**

Attore: **Curatela Fallimentare Soc. ...OMISSIS... S.a.s.**

Convenuti: **...OMISSIS... e ...OMISSIS...**

Oggetto: **RELAZIONE PERITALE DEFINITIVA DEL C.T.U.**



timbro

Terni li, **21.06.2022**

Il Tecnico Geometra PAOLO CASALI



**STUDIO TECNICO CASALI**

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744.406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

E-mail: studiocasali@gmail.com

## TRIBUNALE DI TERNI

Causa Civile iscritta al N. 478/2019 R.G.

promossa da:

Curatela del Fallimento Soc. ...OMISSIS... S.a.s.

cl/

...OMISSIS... e ...OMISSIS...

Giudice - Dott. Francesco ANGELINI

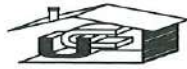
\*\*\*\*\*

Il sottoscritto **Geometra Paolo CASALI**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Terni al N. 819 e all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti del Tribunale di Terni al N. 581, con Ordinanza del **01/03/2022** è stato nominato C.T.U. nella Causa in oggetto, e, alla successiva Udienda del **22/03/2022**, dopo avere accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ricevuto il mandato di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

*"il C.T.U., esaminati gli atti di causa, autorizzato ad estrarre copia degli stessi, verificati ed ispezionati i luoghi, autorizzato ad accedere presso gli uffici pubblici, presa visione della sentenza definitiva parziale emessa in data 20.01.2022 con cui è stata accertata la consistenza dell'asse ereditario e le rispettive quote di proprietà spettanti alle parti;*

- 1. descriva i beni immobili attualmente nella comproprietà delle parti in causa;*
- 2. indichi la loro ubicazione, i loro estremi catastali e tutto quanto utile alla loro identificazione, occorrendo, con idoneo elaborato planimetrico;*
- 3. verifichi la conformità dell'immobile alle norme in materia edilizia e urbanistica (tenuto altresì conto dei principi espressi in materia dalle SU con la sentenza n. 25021 del 07/10/2019) e la corrispondenza dello stato di fatto alla planimetria catastale nonché quella soggettiva (ai sensi del comma bis dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985, introdotto con decreto legge n.78 del 2010, convertito dalla L. 30 luglio 2010, n.122) procedendo, in caso di difformità a segnalarlo tempestivamente al giudice per l'adozione dei provvedimenti opportuni;*
- 4. determini, inoltre, descritta la loro condizione ed il loro stato di conservazione, quale sia l'attuale valore patrimoniale e di mercato;*





5. dica, infine, se l'immobile oggetto della presente stima sia facilmente divisibile ed in quali forme specificando, in particolare, se sia economicamente conveniente la divisione in natura tenuto conto della sua tipologia e destinazione ovvero se tale soluzione possa comportare un rilevante deprezzamento dei beni, suggerendone in tale ultimo caso la vendita ovvero l'assegnazione ad un dividente e la previsione di conguagli in denaro per gli altri;
6. tenti ove possibile di conciliare le parti".

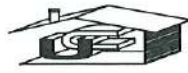
### **Svolgimento delle Operazioni Peritali**

Il sottoscritto C.T.U. disponeva l'inizio delle operazioni peritali presso il proprio studio tecnico sito in Terni (TR) Via Alberto Mario n. 29/A per il giorno **05/04/2022** alle ore 18:00 al fine di esaminare i Fascicoli delle Parti e tutta la documentazione depositata agli Atti, unitamente ai C.T.P. eventualmente nominati e/o ai Legali e predisporre quindi l'accesso sui luoghi per visionare e rilevare l'immobile oggetto di causa e stima. -----

Il detto appuntamento è stato poi differito al 12/04/2022 sempre alle ore 18:00, stante l'impossibilità a presenziare dell'Avv. ...OMISSIS... quale Legale della convenuta Sig.ra ...OMISSIS... -----

Così come risulta dal **1° Verbale di Inizio delle Operazioni Peritali (Rif: - Allegato "A")**, detto giorno e a tale ora, alla presenza continua dei Legali delle Parti (si evidenzia a tal proposito che nessun C.T.P. è stato nominato), dopo aver dato lettura dei quesiti posti dal Giudice di cui all'udienza del 01/03/2022, si è quindi proceduto con l'esaminare e verificare le documentazioni e i vari atti depositati riguardanti la causa in oggetto, con particolare riferimento alla Sentenza definitiva parziale emessa in data 20/01/2022 e alla Relazione Notarile Ipo-Catastale ventennale redatta dal Notaio Paolo CIRILLI di Terni, riguardante l'immobile per cui è causa, costituito da un appartamento posto al piano 5° di un fabbricato/condominio ubicato in Terni (TR) Via Carlo Guglielmi n. 7. -----

E' stata altresì visionata ed esaminata tutta la documentazione catastale riguardante lo stesso (Visure, Estratto di Mappa e Planimetria Catastale), reperita nel frattempo dal C.T.U. presso i Pubblici Uffici, in particolare presso l'Agenzia delle Entrate di Terni - Ufficio del Territorio ex Catasto (Rif: - Allegato "B").-----



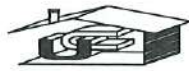
Dopo ampia disamina e discussione, lo scrivente, al fine di acquisire tutti gli elementi utili alla stesura della relazione peritale e rispondere in maniera compiuta ai quesiti che gli sono stati posti dall'Ill.mo Giudice, d'accordo con i presenti ha quindi fissato un sopralluogo per il proseguimento delle operazioni peritali, per i rilievi e per tutte le verifiche necessarie, direttamente sull'immobile oggetto di causa **per il giorno 22/04/2022 alle ore 15:00**, riservandosi di effettuare nel frattempo l'accesso agli Atti amministrativi presso gli Uffici Edilizia e Urbanistica del Comune di Terni per estrarre e visionare i Titoli abilitativi Edilizi riguardanti l'intero edificio (condominio) e l'appartamento stesso, al fine di verificare la sua conformità alle norme in materia edilizia e urbanistica (Rif: 3° Quesito posto dall'Ill.mo Giudice). -----

**Successivamente**, detto giorno e a tale ora, è stato effettuato l'accesso sull'immobile oggetto di causa (Rif: 2° Verbale delle Operazioni Peritali - **Allegato "C"**) e, alla presenza continua degli intervenuti Geom. ...OMISSIS... quale collaboratrice di studio dello scrivente C.T.U. e Sig.ra ...OMISSIS... quale comproprietaria, si è pertanto proceduto con la visione ed esame dello stesso, sono stati effettuati rilievi e misurazioni dello stato dei luoghi (Rif: Rilievi - **Allegato "D"**) ed è stata altresì rilevata dettagliata Documentazione Fotografica (Rif: - **Allegato "E"**). -----

Con l'ausilio della Planimetria Catastale dell'appartamento, estratta dal C.T.U. in maniera "ufficiale" presso l'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati, sono stati altresì effettuati raffronti/riscontri ed ulteriori valutazioni. -----

Sulla base della documentazione in Atti; sulla scorta degli accessi e dei rilievi eseguiti; a seguito dei riscontri "diretti" effettuati in loco; nonché di ulteriori indagini e riscontri esperiti presso i Pubblici Uffici, quali l'Agenzia delle Entrate di Terni Ufficio del Territorio ex Catasto e Comune di Terni Uffici Edilizia-Urbanistica, lo scrivente ritiene di avere elementi sufficienti per poter relazionare in merito e rispondere compiutamente ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice. -----





**Determinazioni - Risposte ai Quesiti:**

**QUESITI 1) e 2)**

*“descriva i beni immobili attualmente nella comproprietà delle parti in causa”*

*“indichi la loro ubicazione, i loro estremi catastali e tutto quanto utile alla loro identificazione, occorrendo, con idoneo elaborato planimetrico”*

**I beni costituenti la comunione tra le Parti in Causa sono i seguenti:**

**Appartamento di civile abitazione** con nr. 2 balconi parzialmente coperti di pertinenza, facente parte di un fabbricato/condominio dotato di ascensore sito in **Comune di Terni (TR)** Via Carlo Guglielmi n. 7, posto al 5° e ultimo piano dello stesso, identificato con il numero di interno 10 e distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 115 con la P.IIa 442 sub 10** - Categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, Rendita €. 503,55.-----

**L'unità immobiliare è costituita da:**

ingresso; ripostiglio sottoscala; vano soggiorno dotato di nr. 2 porte-finestra che accedono al balcone esposto a sud; vano cucina con camino e porta-finestra che accede anch'essa sul medesimo balcone; corridoio/disimpegno per la zona notte; camera da letto dotata di nr. 2 porte-finestra che accedono al balcone esposto a nord; vano bagno dotato di finestra che affaccia sul medesimo balcone esposto a nord; altra camera da letto dotata di porta-finestra che accede al medesimo balcone esposto a nord; piccolo vano ripostiglio ubicato alla fine del corridoio; altra camera da letto dotata di finestra e di porta-finestra che accede al balcone esposto a sud.-----

**In base alla Sentenza parziale definitiva** emessa dal Giudice Dott. Francesco ANGELINI in data 20/01/2022, **l'immobile in oggetto**, nei soli confronti della CURATELA FALLIMENTARE SOCIETA' "...OMISSIS..." ex art. 2901 c.c., **appartiene a:**

**...OMISSIS...** nata a Terni il ...OMISSIS... per la quota di ½ di piena proprietà

**...OMISSIS...** nata a Terni il ...OMISSIS... per la quota di ¼ di piena proprietà

**...OMISSIS...** nato a Terni il ...OMISSIS... per la quota di ¼ di piena proprietà

A seguito del sopralluogo e dei rilievi effettuati, lo scrivente C.T.U. ha potuto accertare che l'immobile è inutilizzato e disabitato da tempo e che versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. Lo stesso, sin dalla sua costruzione risalente agli anni '60,



non è mai stato ristrutturato e attualmente necessita di interventi importanti di restauro sia per quanto concerne il bagno, le pareti (dove è presente ancora la carta da parati ammalorata e distaccata in diverse zone), i soffitti (tinteggiature), gli infissi esterni ed interni, i pavimenti interni ed esterni (balconi), i rivestimenti, il vano cucina, sia per quanto riguarda gli impianti tecnologici. A tal proposito si segnala che risultano essere addirittura mancanti i termosifoni dell'impianto di riscaldamento.-----

### **QUESITO 3)**

*“verifichi la conformità dell'immobile alle norme in materia edilizia e urbanistica (tenuto altresì conto dei principi espressi in materia dalle SU con la sentenza n. 25021 del 07/10/2019) e la corrispondenza dello stato di fatto alla planimetria catastale nonché quella soggettiva (ai sensi del comma bis dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985, introdotto con decreto legge n.78 del 2010, convertito dalla L. 30 luglio 2010, n.122) procedendo, in caso di difformità a segnalarlo tempestivamente al giudice per l'adozione dei provvedimenti opportuni”*

**Per quanto concerne i riferimenti Urbanistici**, l'intero fabbricato/condominio del quale fa parte l'appartamento in oggetto, è stato edificato in forza di P.d.C. N. 91/1960 approvato con Nota n. 10285 di P.G. del 30/04/1960 e successiva Variante riguardante soltanto i Piani Terreno, Rialzato e Garage, di cui al P.d.C. N. 317/1971 approvato con Nota n. 32579 di P.G. del 01/12/1971. -----

**Per quanto riguarda la Conformità Urbanistico/Edilizia dell'immobile, lo scrivente C.T.U.**, a seguito del sopralluogo, rilievi e riscontri effettuati e sulla scorta dei Progetti assentiti sopra indicati, **ha potuto accertare che sussistono delle “lievi” difformità interne costituite:**

-da una maggiore lunghezza (e quindi superficie) del piccolo vano sottoscala posto vicino al portoncino di ingresso e adiacente al vano scala condominiale: in pratica il detto vano, che è pur sempre un sottoscala e che pertanto non è abitabile, risulta essere stato realizzato più lungo nella parte finale interessando una porzione esterna che era destinata a balcone/terrazzo coperto, fino ad arrivare al parapetto di quest'ultimo, per una esigua superficie pari a circa 1,20 mq. ed una ancor più esigua altezza pari a soli 1,20 ml. (come







indicato nella Planimetria Catastale depositata); il balcone, di conseguenza, ha una minor superficie di circa 1,20 mq. -----

-da un modesto spostamento di circa 40 cm. del tramezzo divisorio posto a destra del portoncino di ingresso appena si entra nell'appartamento, che funge da divisorio tra l'ingresso e il vano camera;-----

-da un modesto spostamento della porta di ingresso al piccolo vano sottoscala/ripostiglio, posta sulla sinistra del portoncino di ingresso appena si entra nell'appartamento.-----

Per maggiori chiarimenti e dettagli riguardo le difformità sopra descritte, si rimanda ai Rilievi dell'immobile effettuati dallo scrivente C.T.U. (**Rif: Allegato "F"**). -----

**Difformità** che senza alcun dubbio sono state eseguite in sede di realizzazione del palazzo (anni '60) direttamente dalla Ditta costruttrice e che non alterano i prospetti dell'edificio, ma **che oggi vanno comunque "sanate"**.

**Si ritiene pertanto necessaria la presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria presso il Comune di Terni**, riportante l'esatta conformazione dell'appartamento. -----

**Gli oneri totali e quindi il Costo per ottenere la Sanatoria delle difformità rilevate**, viene stimato dallo scrivente Perito sulla scorta degli adempimenti da fare da parte di Tecnico professionista abilitato, degli oneri concessori, dei diritti di segreteria e delle sanzioni/oblazioni, in via presuntiva **pari a circa Euro 5.000,00= (Euro Cinquemila/00)**.-----

**Per quanto riguarda la Conformità Catastale**, in conseguenza dello stato attuale degli immobili così come rilevato in sede di sopralluogo e sulla scorta di quanto relazionato relativamente alla conformità edilizia - punto precedente; nonché in base in base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, **è stato accertato che l'immobile NON è conforme alla Planimetria Catastale depositata** presso l'Agenzia delle Entrate di Terni - Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, in data 12/04/1996 Prot. n. T339574. -----

Pertanto, una volta ottenuta la Concessione Edilizia in Sanatoria per le difformità interne rilevate, **sarà necessario redigere e presentare** da parte di Tecnico professionista abilitato, **una Variazione Catastale per modiche interne ed esatta rappresentazione grafica dell'appartamento** (ad esempio per riportare/rappresentare anche le colonne di





scarico e/o le canne fumarie presenti su alcuni vani) con allegata una nuova Planimetria Catastale riportante l'esatto stato dei luoghi della u.i.u.-----

**Gli oneri totali e quindi il Costo per la Pratica di Variazione e aggiornamento catastale dell'immobile**, vengono stimati dallo scrivente Perito sulla scorta degli adempimenti da fare (comprese le spese tecniche) e degli oneri e/o diritti catastali da versare, in via presuntiva **pari a circa Euro 600,00= (Euro Seicento/00)**.-----

#### **QUESITO 4)**

*"determini, inoltre, descritta la loro condizione ed il loro stato di conservazione, quale sia l'attuale valore patrimoniale e di mercato"*

#### **Criteri generali di Valutazione:**

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di causa, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale, inteso come "la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita, tra due soggetti, potrebbero ordinariamente essere scambiati i beni stessi".-----

A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto più "*probabile valore di mercato*" dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione (sintetico-comparativo).-----

All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato.-----

Tutto ciò premesso, e sulla scorta delle suesposte considerazioni, si procederà ad esprimere la valutazione sulla base dei normali metodi e criteri dettati dall'estimo, precisandosi all'uopo che le varie componenti di valore riferite alle singole componenti del cespite, vengono espone al solo fine di oggettivare il giudizio stesso, e perciò devono essere interpretate quale nesso esplicativo ed idoneo a raggiungere lo scopo, che è quello





appunto di ricercare e determinare il "più probabile valore di mercato" nelle condizioni e nei termini di cui sopra, ma nella sua espressione risolutiva. -----

Coerentemente a tutto quanto enunciato, la valutazione degli immobili che di seguito viene riportata, è subordinata a processi comparativi basati su elementi e valori tipici di altri beni simili e/o assimilabili nel libero mercato. -----

A tal fine è stata esperita una accurata indagine economica la quale, come fonte principale, si è avvalsa delle domande e delle offerte di operazioni immobiliari tra le più ricorrenti e trattate sul mercato locale, nonché di effettivi scambi e quindi Atti di Compravendita realmente avvenuti e stipulati sulla "piazza" di Terni, secondo gli standard internazionali e quindi il metodo "M.C.A." (Market Comparison Approach) metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. -----

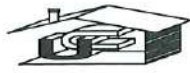
I dati desunti da tutte le operazioni e quelli ancora attinti dalle più note Agenzie Immobiliari e dalle principali Fonti (O.M.I. Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare edito dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia), offrono comunque e sempre, prezzi o valori globali che il perito è demandato ad interpretare per trarne le più coerenti deduzioni parametriche utili a predisporre una idonea scala di mercato. -----

La stima è stata quindi effettuata sulla base dei prezzi di mercato che si sono verificati in recenti trattative di compravendita nella zona, tenendo conto dell'ubicazione, della accessibilità e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle unità immobiliari oggetto della presente stima. -----

Nella valutazione, si è inoltre tenuto conto della possibile appetibilità commerciale delle stesse, o meno, viste la particolare "pezzatura", posizione, tipologia, finiture e dotazioni, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, nonché da ultimo, dell'attuale andamento del mercato immobiliare che sta purtroppo attraversando ormai da diversi anni una vera e propria fase "critica", con crollo dei prezzi degli immobili e soprattutto della domanda. -----

Lo scrivente, nella determinazione dei singoli valori al mq, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare i





prezzi al mq. che sono scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione ed aventi simili caratteristiche. -----

Oltre a quanto sopra, al fine di reperire informazioni attendibili e qualificate, sono stati raccolti dati sulle compravendite tra privati realizzate negli ultimi due anni nelle zone e Comuni limitrofi per le stesse tipologie di immobili. Tali informazioni sono state reperite mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite immobiliari e dagli archivi di alcuni studi notarili. -----

**L'oggetto di stima**, nel caso in esame, è costituito da un appartamento di civile abitazione con balconi/terrazzi di pertinenza, posto al piano 5° e ultimo di un fabbricato/condominio residenziale dotato di ascensore ubicato in zona centrale del Comune di Terni, poco al di fuori della Z.T.L. (Zona a Traffico Limitato) ed è facilmente e comodamente accessibile con qualsiasi mezzo in quanto ben collegato alla viabilità. -----

L'immobile è molto vetusto (anno di costruzione 1960), e, come già in precedenza relazionato, si trova in pessime condizioni di manutenzione e conservazione non essendo mai stato ristrutturato. Anche il palazzo si trova in scadenti condizioni e necessita di interventi di restauro e risanamento conservativo, in particolare per quanto riguarda la copertura a tetto (vedasi Documentazione Fotografica - **Rif: Allegato "E"**). -----

Per quanto concerne la determinazione del prezzo al mq., lo scrivente tecnico ha inoltre preso come riferimento "ufficiale", i dati riportati dal "**Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria**", accertati presso la Borsa Immobiliare - 1° Trimestre 2022 (ultimo disponibile), redatto dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia, nonché i dati riportati dall'**O.M.I. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio** - 2° Semestre 2021 (ultimo disponibile). -----

In considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di destinazione, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione del più probabile valore di mercato, le quotazioni afferenti agli appartamenti di civile abitazione siti nel Comune di Terni e assimilabili a quello da valutare (in pessimo stato di manutenzione e







conservazione e da ristrutturare), sono comprese tra € 400,00= ed € 800,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile.-----

Detta superficie (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%), nonché delle superfici "ragguagliate" relative ai balconi (30%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente, che, ritiene ragionevole adottare, vista la particolare collocazione, caratteristiche e stato dell'immobile, un valore unitario al mq. di superficie commerciale pari ad Euro 600,00=.-----

#### **Note sul mercato immobiliare locale**

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Terni mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in debole aumento (+1,05%). La minima crescita delle quotazioni rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.-----

Nello specifico è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da attici: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 11% negli ultimi 3 mesi. Quella che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da bifamiliari con quotazioni in flessione di circa il 3%.-----

#### **Comparativi di Mercato (M.C.A.) rilevati**

ANNUNCI IMMOBILIARI						
DESTINAZIONE	UBICAZIONE	SUPERFICIE	IMPORTO RICHIESTO	PREZZO €/MQ	SCONTO PER TRATTATIVA	PREZZO €/MQ SCONTATO
Appartamento	Via delle Conce	105 mq	€ 69.000,00	657,00	10 %	€ 591,00
Appartamento	Lungonera G. Cimarelli	110 mq	€ 70.000,00	636,00	10 %	€ 573,00
Appartamento	Lungonera G. Cimarelli	120 mq	€ 100.000,00	833,00	10 %	€ 750,00





Le quotazioni immobiliari O.M.I. emanate dall'Agenzia del Territorio - 2° Semestre  
2021 (ultimo disponibile)

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO (CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELLI, V.RINAS  
CITA, V.CESARE BATTISTI, P.TACITO, V.MAZZINI, V.BRIN, FIUME NERA)

Codice zona: B5

Microzona: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	400	800	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2400	L			
Abitazioni civili	Normale	900	1600	L	4	8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1200	L	4	6	L
Box	Normale	900	1800	L	6	9	L
Posti auto coperti	Normale	600	900	L	3,5	5,5	L







Le quotazioni immobiliari emanate dal Listino Immobiliare Umbria - 1° Trimestre 2022  
(ultimo disponibile)

TERNI		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	1,800	2,600	1,400	1,900	800	1,300	600	900
	Semicentro	1,600	1,950	1,100	1,300	800	1,200	500	800
	Semiperiferia	1,500	1,800	1,000	1,200	700	900	500	700
	Periferia	1,300	1,800	800	1,000	600	800	400	600
	Zona agricola	800	1,200	600	700	500	600	300	400
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	1,500			2,700				
	Semicentro	1,200			1,800				
	Semiperiferia	800			1,400				
	Periferia	800			1,200				
UFFICI	Centro storico	1,000			1,400				
	Semicentro	800			1,100				
	Semiperiferia	600			900				
	Periferia	500			800				
CAPANNONI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
	Industriale	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
		600	750	400	500	250	350		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		40/m <sup>3</sup>				100/m <sup>3</sup>			
TERRENI AGRICOLI		2.500/Ha				20.000/Ha			





I risultati di tutte le indagini e rilevamenti di mercato esperiti e di quanto dedotto e considerato, si riassumono nella **Tabella riepilogativa/valutativa** che segue:

RIFERIMENTI E CARATTERISTICHE CATASTALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA			
- LOTTO UNICO -	Superficie Commerciale	Valore unitario (€/mq)	Valore attuale
Appartamento di civile abitazione posto al piano 5° sito in Comune di Terni (TR) Via Carlo Guglielmi n. 7 - Foglio 115 P.IIa 442 sub 10 -	112 mq	€. 600,00	€. 67.200,00
Valore complessivo Immobile (in cifra tonda)			€. 67.000,00

Diconsi, in cifra tonda, **Euro Sessantasettemila/00**. -----

**QUESITO 5)**

*"dica, infine, se l'immobile oggetto della presente stima sia facilmente divisibile ed in quali forme specificando, in particolare, se sia economicamente conveniente la divisione in natura tenuto conto della sua tipologia e destinazione ovvero se tale soluzione possa comportare un rilevante deprezzamento dei beni, suggerendone in tale ultimo caso la vendita ovvero l'assegnazione ad un dividente e la previsione di conguagli in denaro per gli altri"*

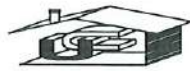
Lo scopo del presente progetto di divisione è quello di assegnare ad ogni proprietario dei beni o porzioni di beni che rispettino il valore venale delle corrispondenti quote di proprietà.-

Per la "comoda divisibilità", a norma e per gli effetti di cui all' art. 720 C.C., deve intendersi la "possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù".-----

La comoda divisibilità di un immobile va quindi vista sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali, senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione.-----







Per quanto riguarda pertanto la verifica della divisibilità dell'immobile oggetto di causa e in particolare la divisibilità dello stesso in natura, formando quindi delle porzioni di esso rispettanti e corrispondenti al valore di ogni singola quota di spettanza dei comproprietari in base alla stima che precede, che prediliga quindi l'attribuzione in piena proprietà a ciascuna delle Parti in causa e possibilmente senza conguagli di una specifica porzione, **lo scrivente**, a seguito dei sopralluoghi e dei rilievi eseguiti; tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'appartamento; della sua destinazione; delle sue superfici, accesso, fruibilità e impianti tecnologici (ivi compresi gli scarichi); nonché del numero dei condividenti e quindi delle porzioni eventualmente necessarie, **è pervenuto alla conclusione che il medesimo non è comodamente e facilmente divisibile.** -----

Con il termine "non comodamente divisibili" si intendono quei beni la cui divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o che ne comprometterebbe la funzionalità o il valore economico, considerata anche la loro destinazione e utilizzo. -----

Si fa riferimento, pertanto, al disposto dell'art. 720 che disciplina l'ipotesi in questione, che prevede: *"se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili, o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione. Se nessuno dei coeredi è a ciò disposto, si fa luogo alla vendita all'incanto"*.-----

In base alla Sentenza parziale definitiva emessa dal Giudice Dott. Francesco ANGELINI in data 20/01/2022, l'immobile in oggetto, nei soli confronti della CURATELA FALLIMENTARE SOCIETA' "...OMISSIS..." ex art. 2901 c.c., appartiene a:

...OMISSIS... nata a Terni il ...OMISSIS... per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà

...OMISSIS... nata a Terni il ...OMISSIS... per la quota di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà

...OMISSIS... nato a Terni il ...OMISSIS... per la quota di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà

**Il valore di mercato** dello stesso, stimato dallo scrivente C.T.U. **è pari a Euro 67.000,00=**





I valori delle singole quote di spettanza sono pertanto pari a:

...OMISSIS...: Euro 33.500,00 (corrispondente alla quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà)

...OMISSIS...: Euro 16.750,00 (corrispondente alla quota di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà)

...OMISSIS...: Euro 16.750,00 (corrispondente alla quota di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà)

Stante il fatto che l'immobile, viste le sue particolari caratteristiche, non è assolutamente divisibile, è pertanto possibile ipotizzare e suggerire la vendita dello stesso con l'assegnazione del ricavato in denaro proporzionalmente a ciascuno dei condividenti, in base alle rispettive quote di spettanza, come sopra indicate.-----

In tal caso, è importante chiarire ed evidenziare che al prezzo di mercato e di riferimento stimato dallo scrivente C.T.U. pari a Euro 67.000,00, dovranno essere opportunamente detratti i costi necessari per la sanatoria e quindi le regolarizzazioni delle difformità rilevate sia a livello urbanistico/edilizio che catastale, valutati in complessivi Euro 5.600,00 (Cinquemilaseicento/00). -----

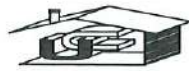
E che comunque, prima della vendita, dovrà essere redatta, presentata e ottenuta la sanatoria delle difformità a livello urbanistico/edilizio da parte del Comune di Terni e dovrà altresì essere redatta e depositata la Variazione Catastale dell'immobile per modifiche interne ed esatta rappresentazione grafica con una nuova Planimetria, riportante l'esatto stato dei luoghi e conformazione della u.i.u. -----

Oppure è possibile ipotizzare l'assegnazione dell'appartamento in proprietà esclusiva ad un condividente, secondo il valore di mercato dello stesso stimato dallo scrivente C.T.U. (Euro 67.000,00) e il seguente schema e conguagli in denaro per gli altri:

1)- Assegnazione immobile in proprietà esclusiva alla Sig.ra ...OMISSIS... con conguaglio a favore della comproprietaria Sig.ra ...OMISSIS... di Euro 16.750,00 e conguaglio a favore del comproprietario Sig. ...OMISSIS... di Euro 16.750,00 -----

2)- Assegnazione immobile in proprietà esclusiva alla Sig.ra ...OMISSIS... con conguaglio a favore della comproprietaria Sig.ra ...OMISSIS... di Euro 33.500,00 e





**conguaglio** a favore del comproprietario Sig. ...OMISSIS... di Euro 16.750,00-----

**3)- Assegnazione immobile in proprietà esclusiva al Sig. ...OMISSIS... con conguaglio**  
a favore della comproprietaria Sig.ra ...OMISSIS... di Euro 33.500,00 e **conguaglio** a  
favore della comproprietaria Sig.ra ...OMISSIS... di Euro 16.750,00-----

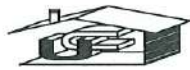
Ad evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha redatto la presente Relazione Peritale che, come previsto dalla normativa attualmente in vigore e così come stabilito dal Giudice, dopo essere stata notificata alle Parti a mezzo PEC e non avendo ricevuto alcuna Osservazione dalle stesse, viene depositata in Cancelleria.-----

Terni li, 21 Giugno 2022

Il C.T.U.

*Geometra Paolo CASALI*





**ELENCO DEGLI ALLEGATI:**

**Allegato "B"** - Estratto di Mappa, Visura Catastale e Planimetria dell'immobile oggetto di causa e stima reperiti dal C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate di Terni

**Allegato "D"** - RILIEVI e misurazioni dell'immobile oggetto di Causa effettuati dal C.T.U. durante il corso delle operazioni peritali del 22/04/2022

**Allegato "E"** - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA dell'immobile oggetto di causa e stima (appartamento) rilevata dal C.T.U. durante il corso delle operazioni peritali effettuate in data 22/04/2022

**Allegato "F"** - Titoli abilitativi Edilizi riguardanti il Fabbricato e l'Immobile oggetto di causa e stima reperiti dal C.T.U. presso il Comune di Terni - Uffici Urbanistica ed Edilizia a seguito di accesso agli atti

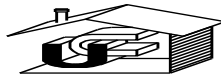
Terni li, 21 Giugno 2022

Il C.T.U.

*Geometra Paolo CASALI*







**STUDIO TECNICO CASALI**

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744.406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

# TRIBUNALE DI TERNI

Giudice - Dott. Francesco ANGELINI

Causa Civile iscritta al N. **478/2019** R.G.

**Promossa da:**

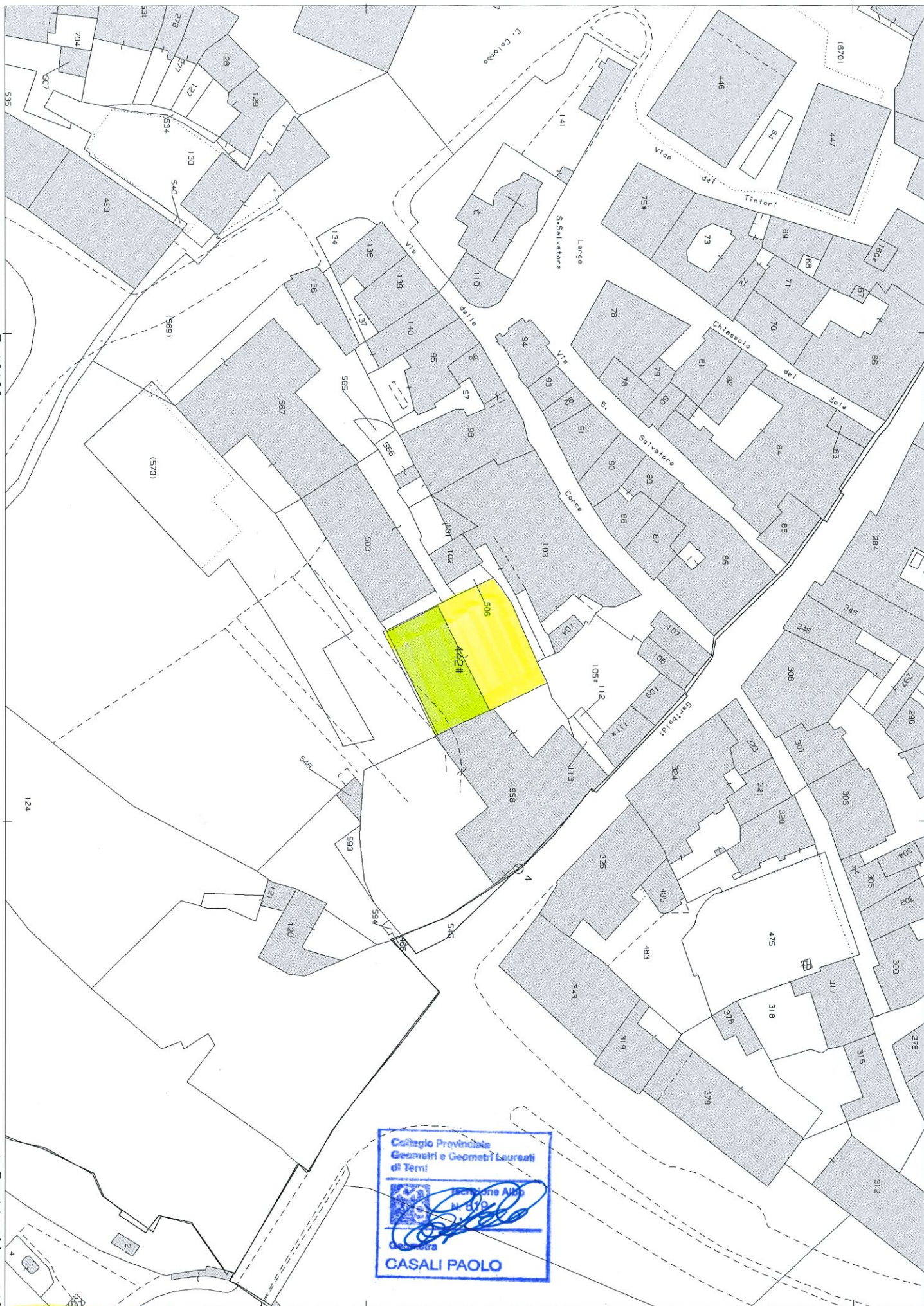
Curatela Fallimentare Soc. ...OMISSIS...

c/

...OMISSIS... e ...OMISSIS...

**Allegato "B"**

**Estratto di Mappa, Visura e Planimetria Catastale  
dell'immobile oggetto di causa e stima**



E=16100

1 Particella: 442

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni

Sezione A/II  
N. 1502

Casimira

**CASALI PAOLO**



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2022

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI</b> (Codice:L117)
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 115 Particella: 442 Sub.: 10</b>

#### INTESTATI

1		(1) Proprieta' 500/1000
2		(1) Proprieta' 500/1000

#### 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	
<b>1</b>		<b>115</b>	<b>442</b>	<b>10</b>	<b>1</b>		<b>A/3</b>	<b>3</b>	<b>6,5 vani</b>	<b>Totale: 111 m² Totale: escluse aree scoperte**: 104 m²</b>	<b>Euro 503,55</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIALE CARLO GUGLIELMI n. 7 Interno 10 Piano 5										
<b>Notifica</b>	Notifica n. 13576/1997					<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>	-	

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Foglio 115 - Particella 442

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>115</b>	<b>442</b>	<b>10</b>	<b>1</b>		<b>A/3</b>	<b>3</b>	<b>6,5 vani</b>		<b>Euro 503,55</b>	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2014 Pratica n. TR0149248 in atti dal 22/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 78446.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		VIALE CARLO GUGLIELMI n. 7 Interno 10 Piano 5										
<b>Notifica</b>	Notifica n. 13576/1997					<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>	-	

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Foglio 115 - Particella 442

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2022

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/04/1996

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		115	442	10	1		A/3	3	6,5 vani		Euro 503,55 L. 975.000	CLASSAMENTO del 12/04/1996 in atti dal 13/10/1997 (n. 1861.1/1996)
<b>Indirizzo</b>		VILLAGGIO GUGLIELMO MARCONI n. 7 Interno 10 Piano 5										
<b>Notifica</b>		Notifica n. 13576/1997				<b>Partita</b>		1020685		<b>Mod.58</b>		-

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/04/1996

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		115	442	10	1		A/3	3	6,5 vani		L. 975.000	VARIAZIONE del 12/04/1996 in atti dal 13/04/1996 VSI (n. 1861/1996)
<b>Indirizzo</b>		VILLAGGIO MARCONI GUGLIELMO - LOC.CESI - n. 7 Interno 10 Piano 5										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		1020685		<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		di stadio: da verificare,										

#### 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		115	442	10	1		A/3	3	6,5 vani		L. 975.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
<b>Indirizzo</b>		VILLAGGIO MARCONI GUGLIELMO - LOC.CESI - n. 7 Interno 10 Piano 5										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		18092		<b>Mod.58</b>		-



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2022

#### 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		115	442	10	1		A/3	3	6,5 vani		L. 2.223	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VILLAGGIO MARCONI GUGLIELMO - LOC.CESI - n. 7 Interno 10 Piano 5										
Notifica						Partita		18092		Mod.58		-

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

##### Situazione degli intestati dal 16/05/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 500/1000
2			(1) Proprieta' 500/1000
DATI DERIVANTI DA		Atto del 16/05/2002 Pubblico ufficiale F. SBROLLI Sede TERNI (TR) Repertorio n. 126006 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione n. 1637 registrato in data 28/05/2002 - Voltura n. 5615.1/2002 - Pratica n. 00056618 in atti dal 13/07/2002	

##### Situazione degli intestati dal 16/05/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 16/05/2002
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 16/05/2002
DATI DERIVANTI DA		Atto del 16/05/2002 Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Sede TERNI (TR) Repertorio n. 126006 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4215.1/2002 Reparto PI di TERNI - Pratica n. 56618 in atti dal 01/07/2002	

##### Situazione degli intestati dal 08/10/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 16/05/2002
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 16/05/2002
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/10/1989 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 679 n. 2 registrato in data 07/04/1990 - SUCCESSIONE Voltura n. 1195.1/1990 in atti dal 04/05/1992	

##### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 08/10/1989

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2022

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Impianto meccanografico del 30/06/1987
--------------------------	----------------------------------------

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* 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).



MODULARIO  
F. rig. rend. 497



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

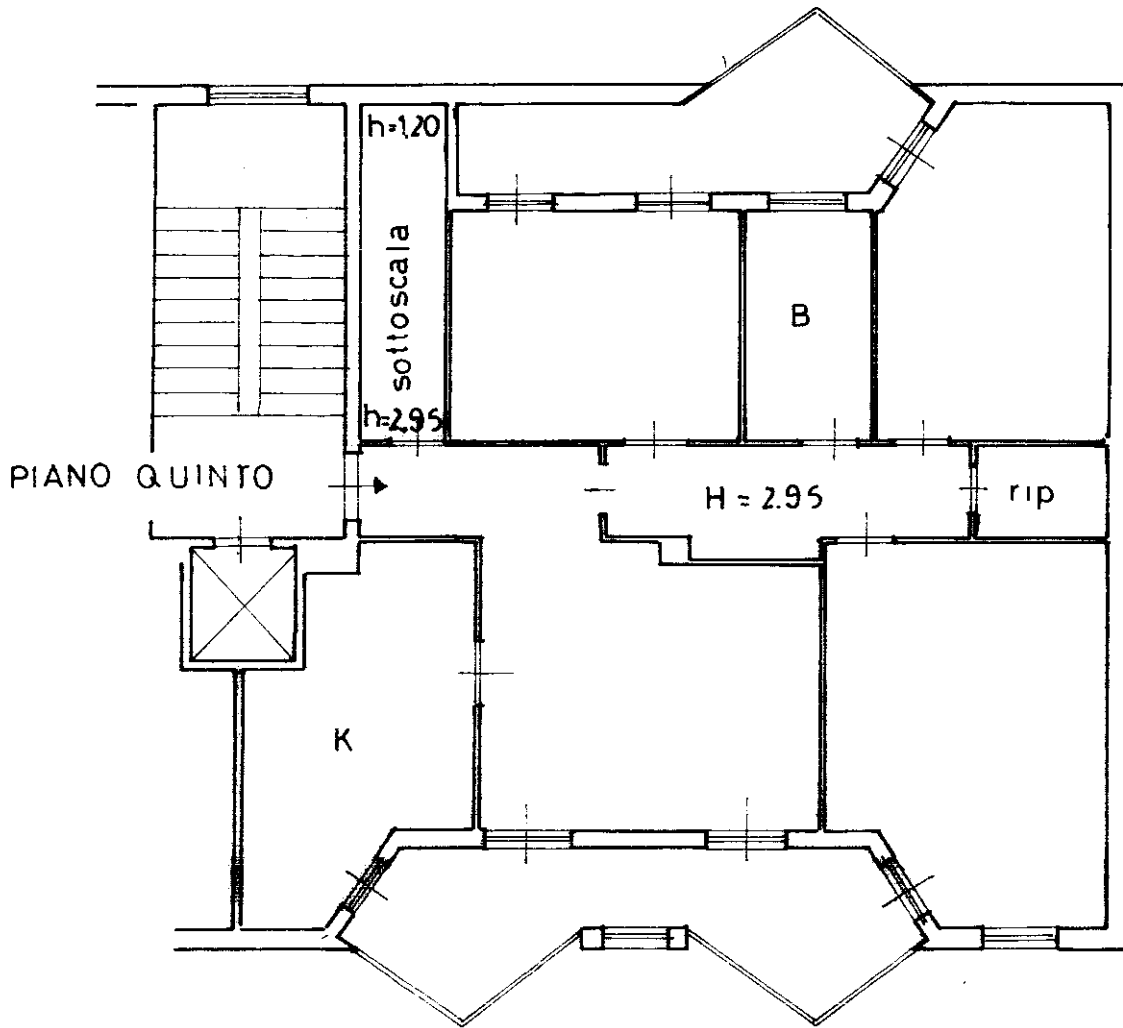
MOD. BN (CE)

LIRE  
**500**

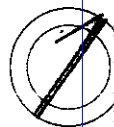
Planimetria di u.i.u. in Comune di TERNI via GUGLIELMI civ. 7



01101781



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/100

inam 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/04/2022 - Comune di TERNI(L.117) - < Foglio 115 - Particella 442 - Subalterno 10 >  
VIA CARLO GUGLIELMI 7 Interno 10 Piano 5

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal ING. MARINI  
(Titolo, cognome e nome)  
MARCELLO

RISERVATO ALL'UFFICIO

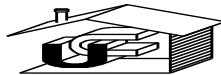
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/04/1996 - Data: 12/04/2022 - Iscrizione al Bo. di: ING. MARINI n. 462

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

n. 442 sub. 10

data ..... Firma



**STUDIO TECNICO CASALI**

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744.406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

# TRIBUNALE DI TERNI

Giudice - Dott. Francesco ANGELINI

Causa Civile iscritta al N. 478/2019 R.G.

**Promossa da:**

Curatela Fallimentare Soc. ...OMISSIS...

c/

...OMISSIS... e ...OMISSIS...

**Allegato "D"**

**Rilievi dell'immobile oggetto di causa effettuati  
durante le operazioni peritali del 22/04/2022**



MODULARIO  
F. rig. rend. 497



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

MOD. BN

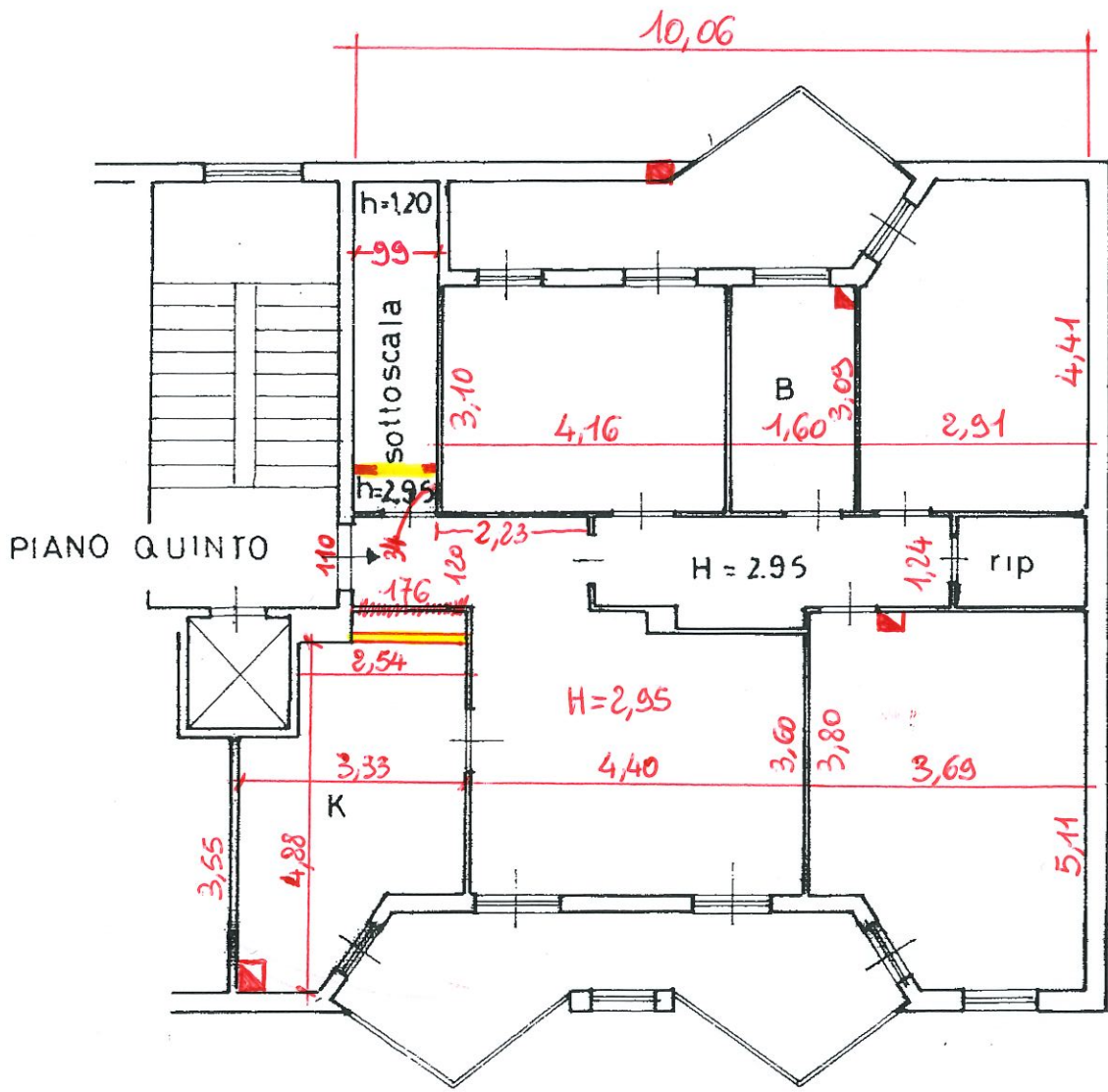
LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di TERNI via GUGLIELMI civ. 7



01101781

TRIBUNALE DI TERNI - CAUSA N° 478/2019 R.G.



RILIEVI IMMOBILE DEL 22/04/2022



ORIENTAMENTO



SCALA DI

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal ING. MARINI  
(Titolo, cognome e nome)  
MARCELLO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in data

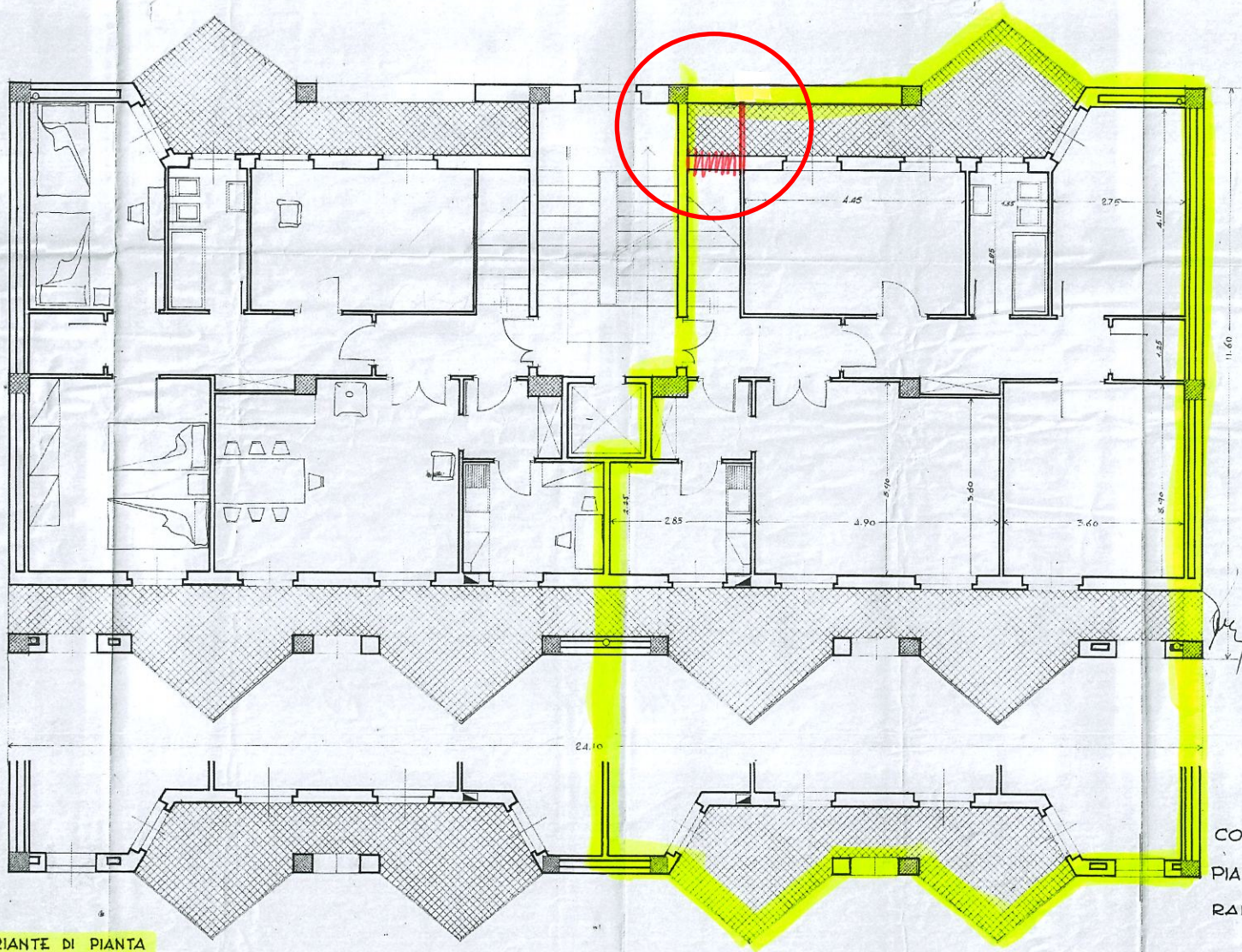
Data presentazione: 12/04/1996 / Data: 12/04/2022 - n. T339574 - Richiedente: CSLPLA70P24L117C  
Totale schede: 115 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
n. 442 sub 10 della provincia di TERNI n. 462

data ..... Firma .....

inquadro 01  
Catasto dei Fabbriati - Situazioni al 12/04/2022 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio 115 - Particella 442 - Subalterno 10 >  
VIA F. MARTINI 17 - Terni - Tel. 0744/210117 - Inform. 10 Piano 5



PIANTA DI PROGETTO DI cui AL P.D.C. N° 91/1960 NOTA N° 10285 DEL 30/04/1960



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni



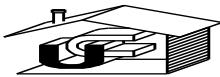
Geometra  
**CASALI PAOLO**



\* VARIANTE DI PIANTA

COOP. "IL TETTO."  
PIANTA DEL PIANO SESTO  
RAPP. 1:50





**STUDIO TECNICO CASALI**

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744.406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

# TRIBUNALE DI TERNI

Giudice - Dott. Francesco ANGELINI

Causa Civile iscritta al N. 478/2019 R.G.

**Promossa da:**

Curatela Fallimentare Soc. ...OMISSIS...

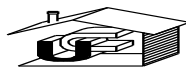
c/

...OMISSIS... e ...OMISSIS...

**Allegato "E"**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA degli immobili  
oggetto di causa e stima rilevata dal C.T.U.**





**Fabbricato/Condominio del quale fa parte l'appartamento oggetto di Perizia e Stima posto al piano 5°**



**Fabbricato/Condominio del quale fa parte l'appartamento oggetto di Perizia e Stima posto al piano 5°**

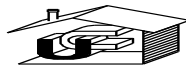


**Particolare della copertura a tetto del Fabbricato/Condominio**



**Portone di Ingresso condominiale**





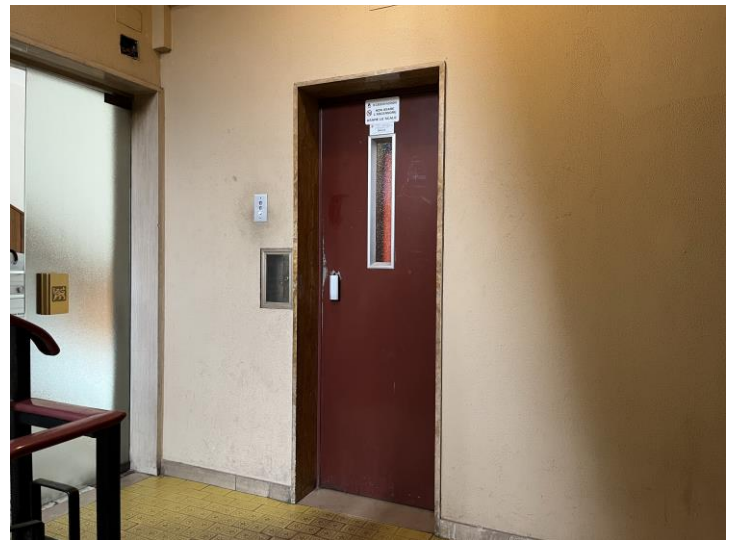
**Amministratore del Condominio**



**Androne di Ingresso condominiale**



**Androne di Ingresso condominiale/vano scale**



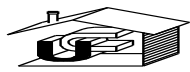
**Ascensore condominiale**



**Portone di ingresso dell'appartamento oggetto di Perizia e Stima posto al piano 5°**







**Ingresso**



**Corridoio**



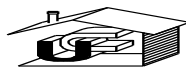
**vano Soggiorno**



**vano Soggiorno**







**Vano Soggiorno**



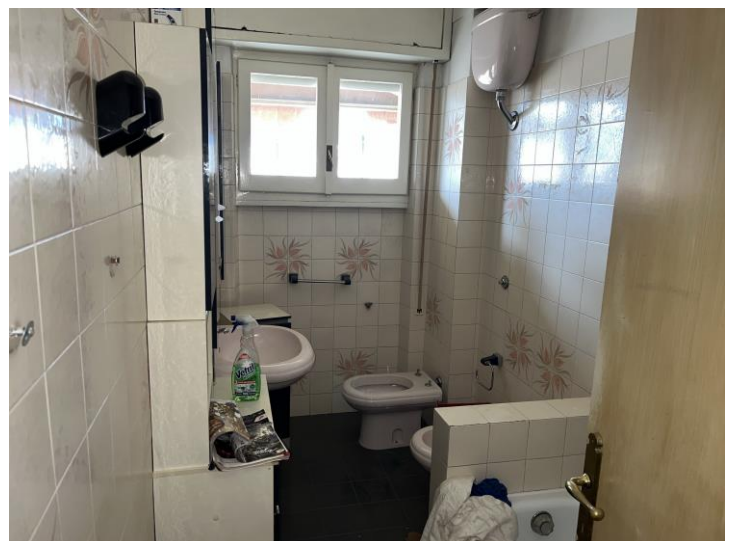
**vano Cucina**



**vano Cucina**

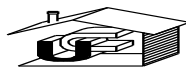


**Corridoio**



**vano Bagno**





**vano Bagno**



**Camera da letto**



**Camera da letto**



**particolare porte interne**

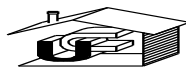


**Camera da letto**



**altra Camera da letto**





**altra Camera da letto**



**altra Camera da letto**



**vano Ripostiglio in fondo corridoio**

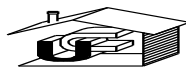


**particolare mancanza dei termosifoni nell'appartamento**



**Terrazzo coperto sul retro del fabbricato esposto a Nord**





**Terrazzo coperto sul retro del fabbricato esposto a Nord**



**Terrazzo coperto sulla parte anteriore del fabbricato esposto a Sud**



**Terrazzo coperto sulla parte anteriore del fabbricato esposto a Sud**



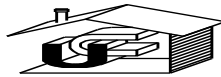




**Terrazzo coperto sulla parte anteriore del fabbricato esposto a Sud**



**particolare della pavimentazione dell'appartamento**



**STUDIO TECNICO CASALI**

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744.406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

# TRIBUNALE DI TERNI

Giudice - Dott. Francesco ANGELINI

Causa Civile iscritta al N. 478/2019 R.G.

**Promossa da:**

Curatela Fallimentare Soc. ...OMISSIS...

c/

...OMISSIS... e ...OMISSIS...

**Allegato "F"**

**Titoli abilitativi Edilizi riguardanti il Fabbricato e  
l'Immobile oggetto di Perizia e Stima estratti dal  
C.T.U. presso il Comune di Terni Ufficio Edilizia**



Verali succ. pag. 317/71

N. 97  
60

I. M. A. Casa

I.A.C.P. della Provincia di Terni

Cooperativa edilizia

” Il Tetto ”

progettista

dott. ing. Giorgio Ferrauto

COMUNE DI TERNI  
DIVISIONE LL. PP.  
Reparto Edilità

*[Handwritten signature]*

Il presente progetto è stato approvato  
con nota N. 10285 di P.G. del 30/4/1960  
Il Capo Reparto

*[Handwritten signature]*  


91

COOP. "IL TETTO"

*note e  
per  
KRESI*

COMUNE DI TERNI  
DIVISIONE U. P.  
Reparto Edilità

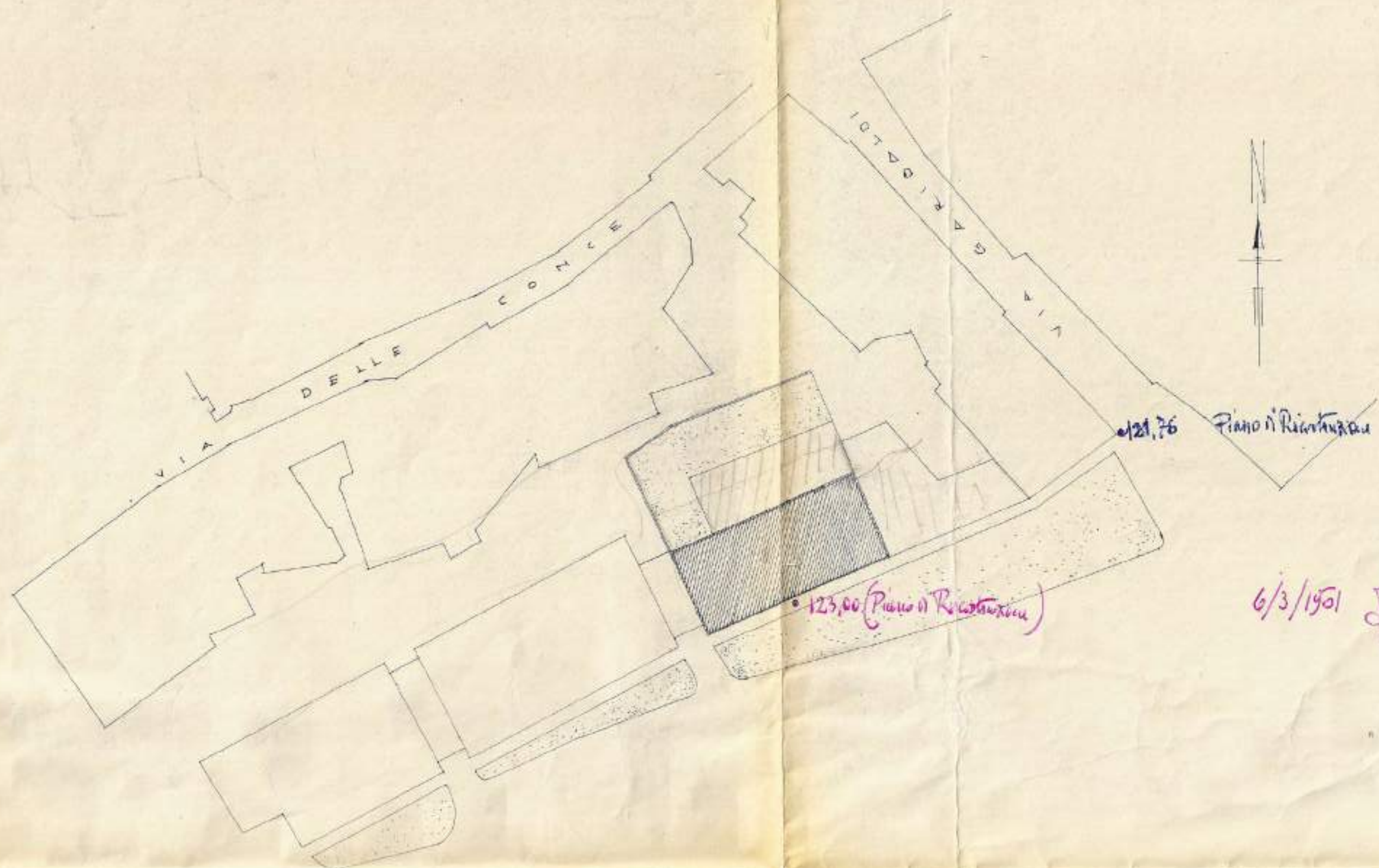
Il presente progetto è stato approvato  
con nota N. 10285 di P.G. dal 30 Apr 1960  
Il Capo Reparto



*6 mar*

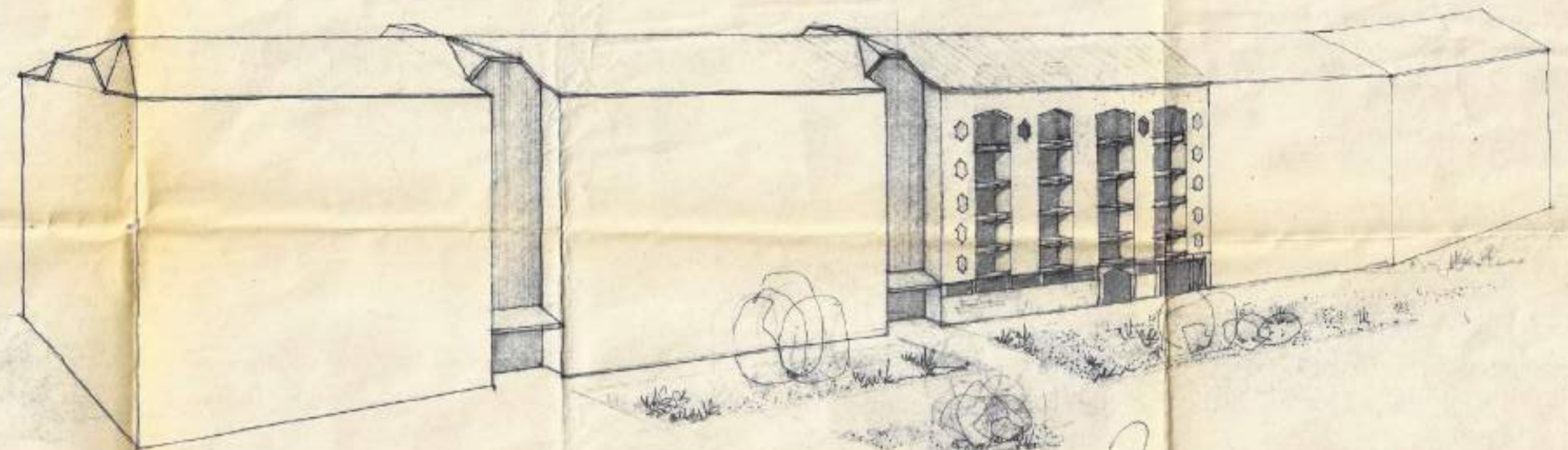
*s.e. 6/4/60*





6/3/1901 *[Signature]*

PLANIMETRIA RAPP. 1:500



*[Signature]*

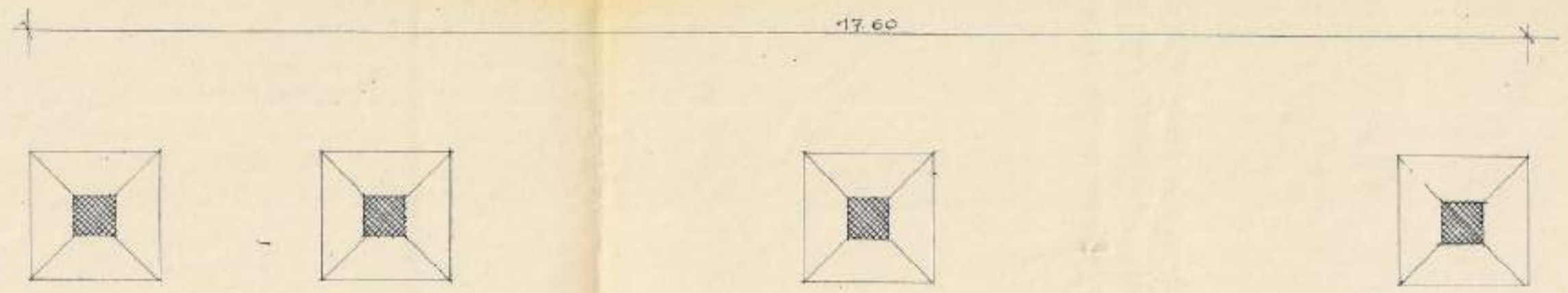
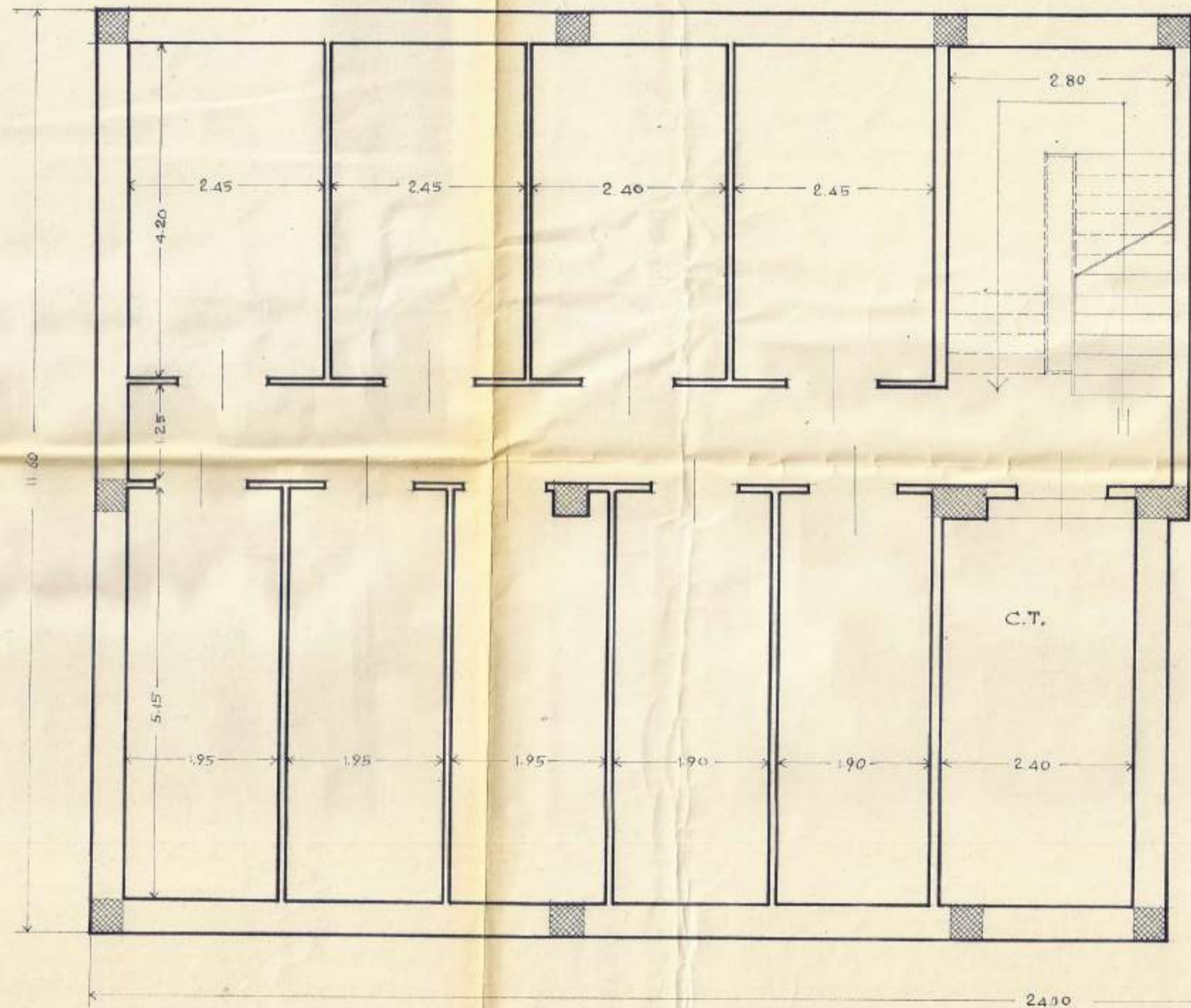
VEDUTA D'ASSIEME



Visto affetto in alcuni punti della  
 e formata dall'Autore Originale con  
 n. 3214 del 15-12-59 ed in conformità al  
 del "Decreto Rinnovo" con alleg. n. 2 del 26-4-60

Presidente  
*[Signature]*



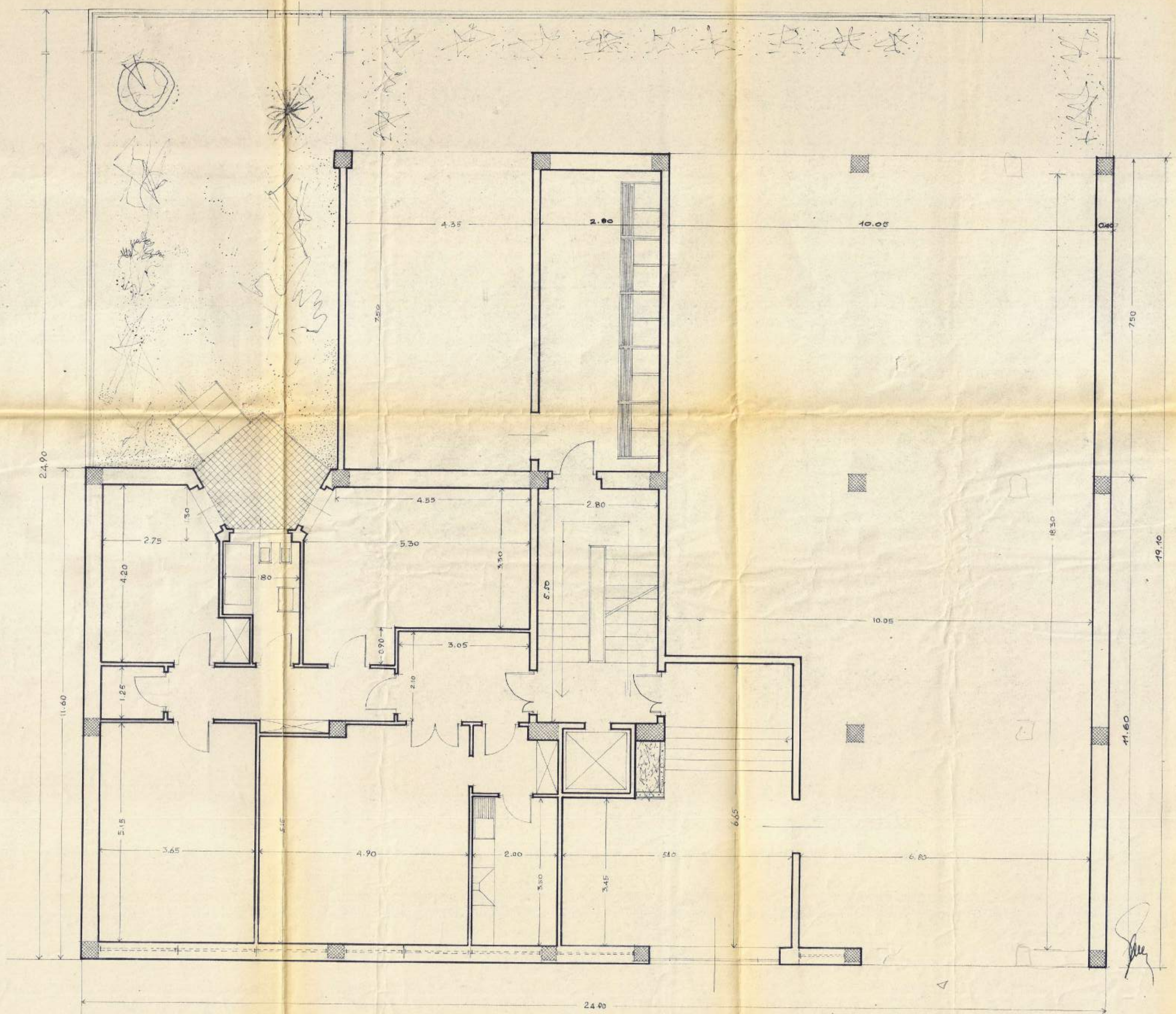


19.40



COOP. "IL TETTO,"  
 PIANTE DELLO SCANTINATO  
 RAPP. 1:50



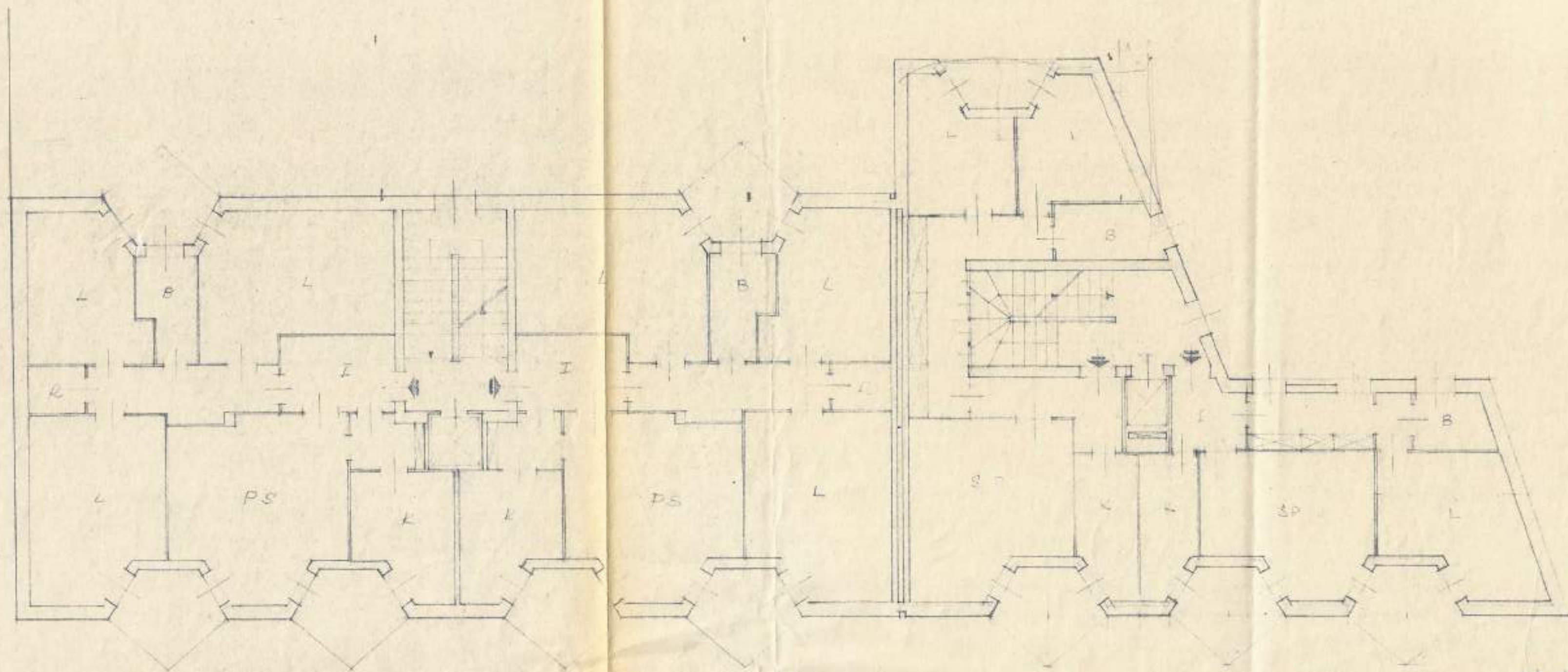


COOP. "IL TETTO",  
 PIANTA DEL PIANO RIALZATO  
 E GARAGE - RAPP. 1:50



PROGETTO DIMENSIONI DEL COMPARTO

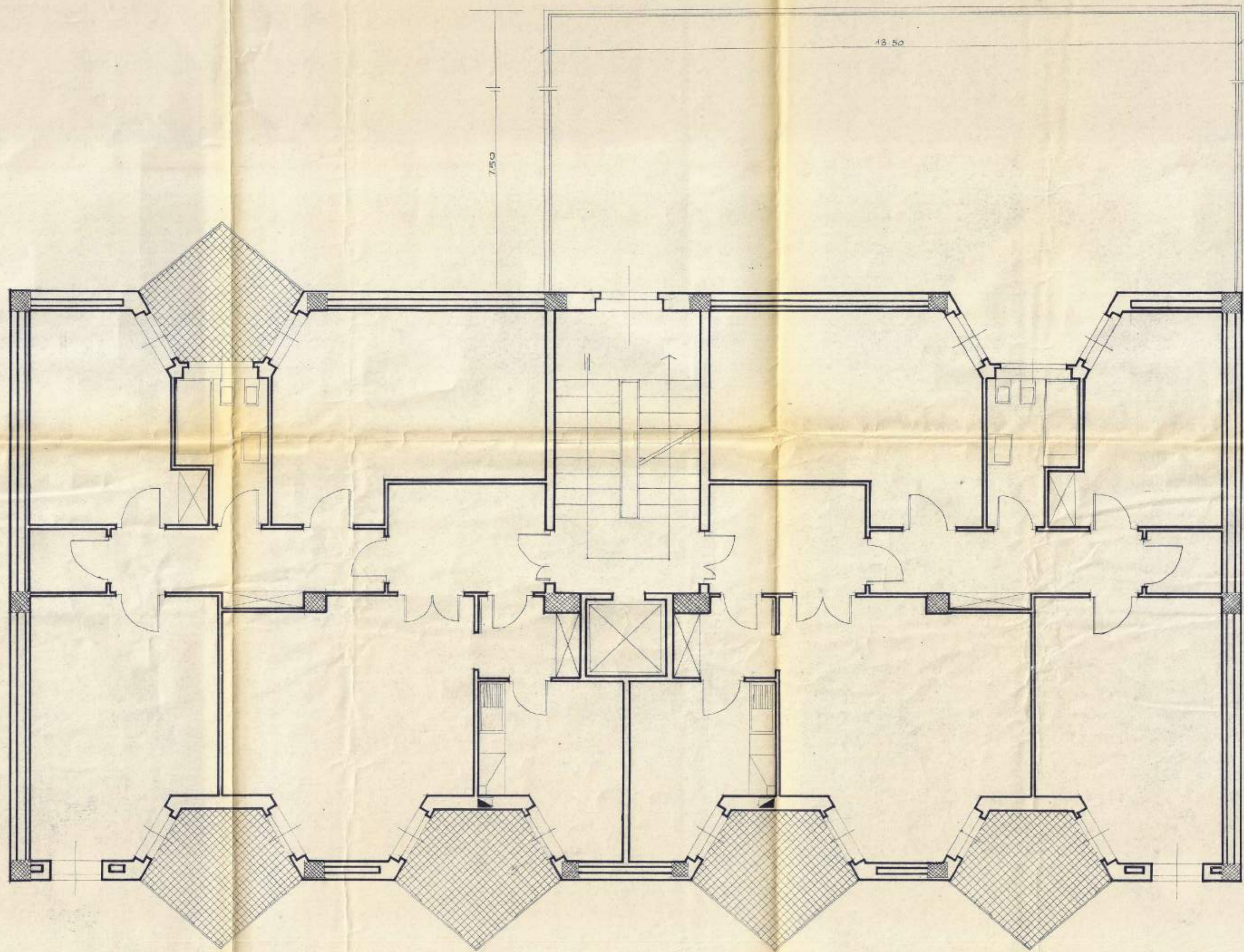
PIANTA PIANO TIPO RAPP. 1:100



Visto all'atto in adempimento della  
prescrizione formulata dall'Ufficio Co-  
munale con il prot. n. 2784 del 15-11-59  
in conformità al delib. del Comitato Com.  
con atto n. 2200 del 28-1-60.

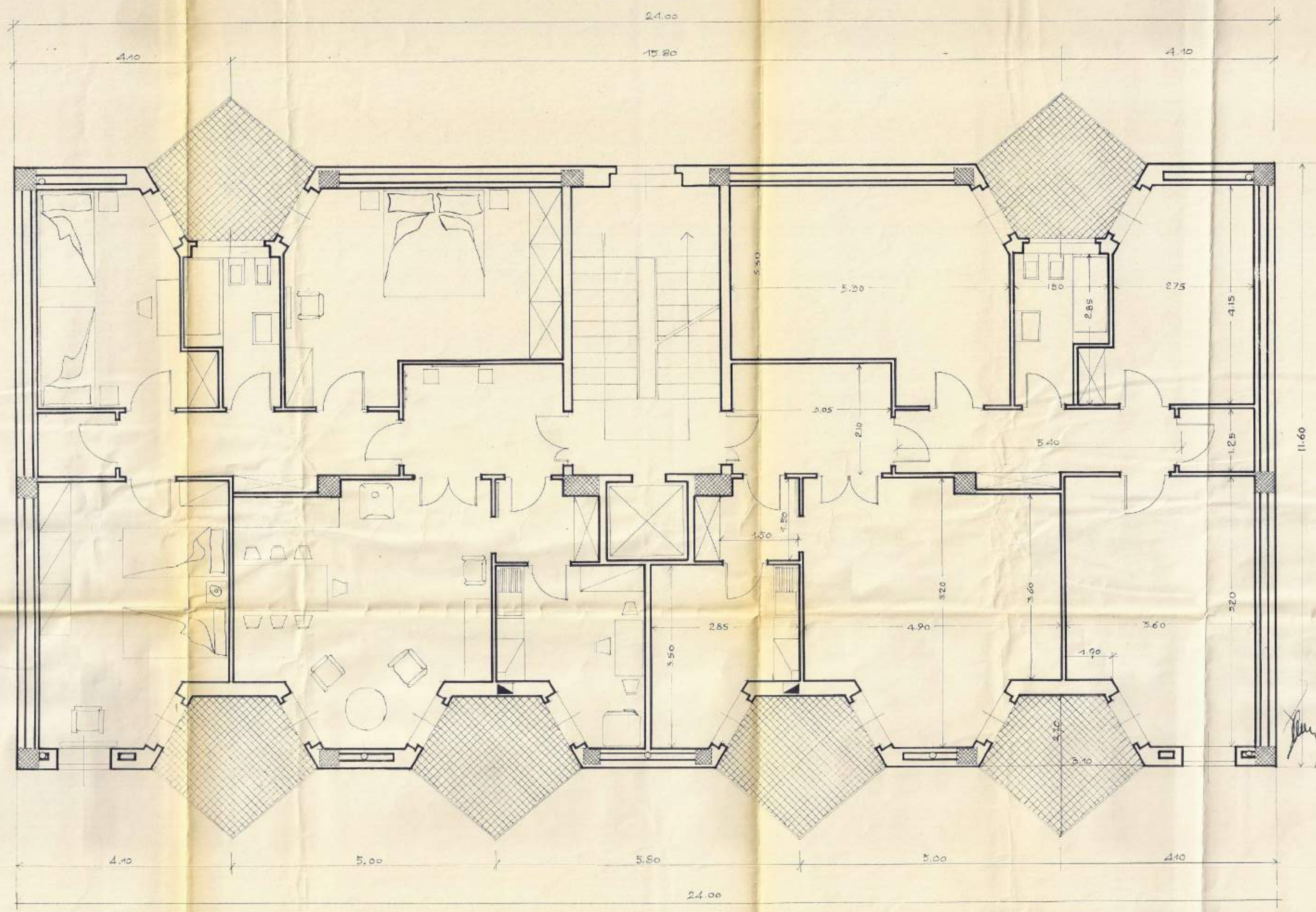
Aldo Pa





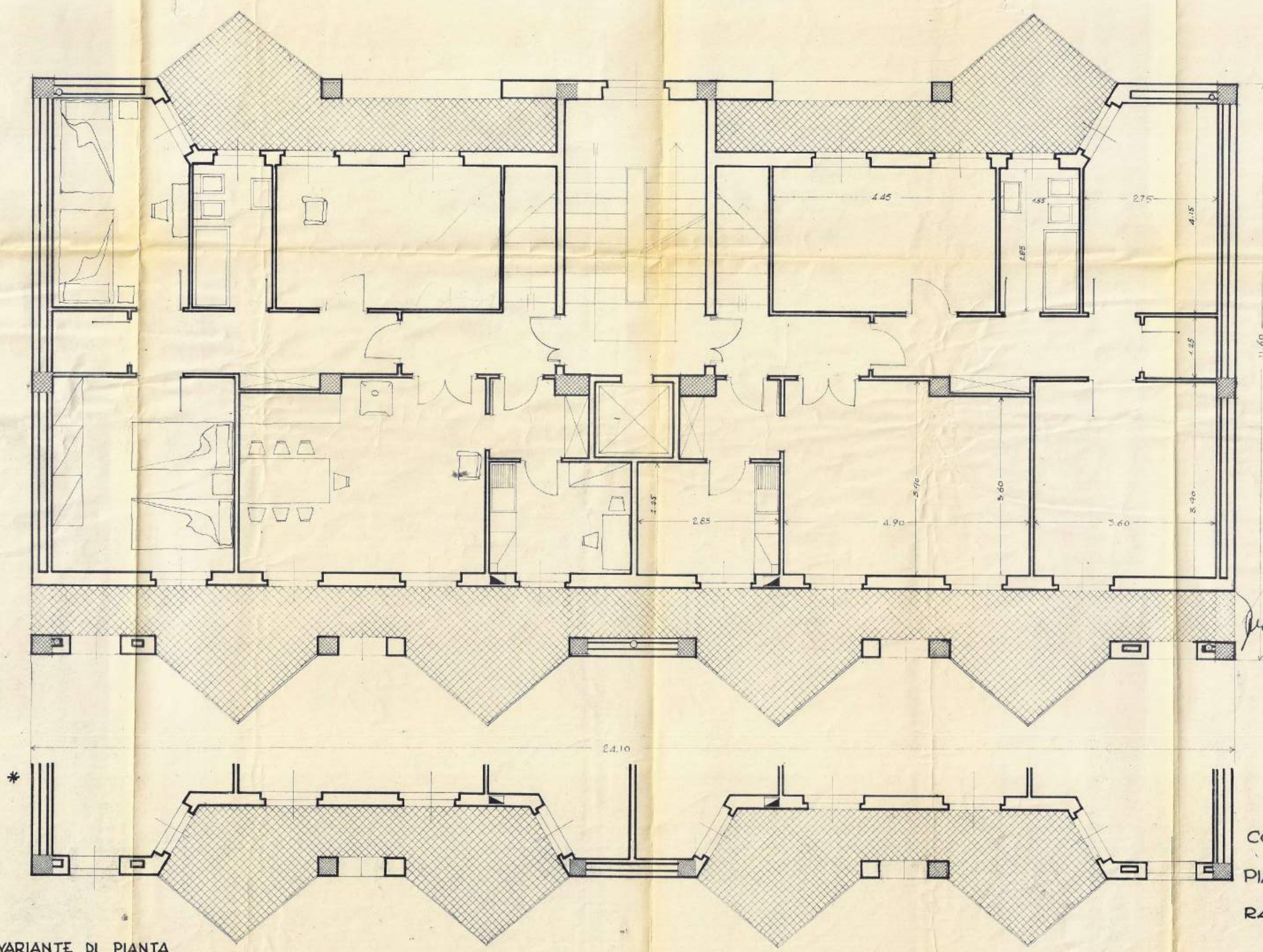
COOP. "IL TETTO",  
PIANTA DEL PIANO PRIMO  
RAPP. 1:50





COOP. "IL TETTO,"  
 PIANTA DEL PIANO TIPO  
 RAPP. 1:50

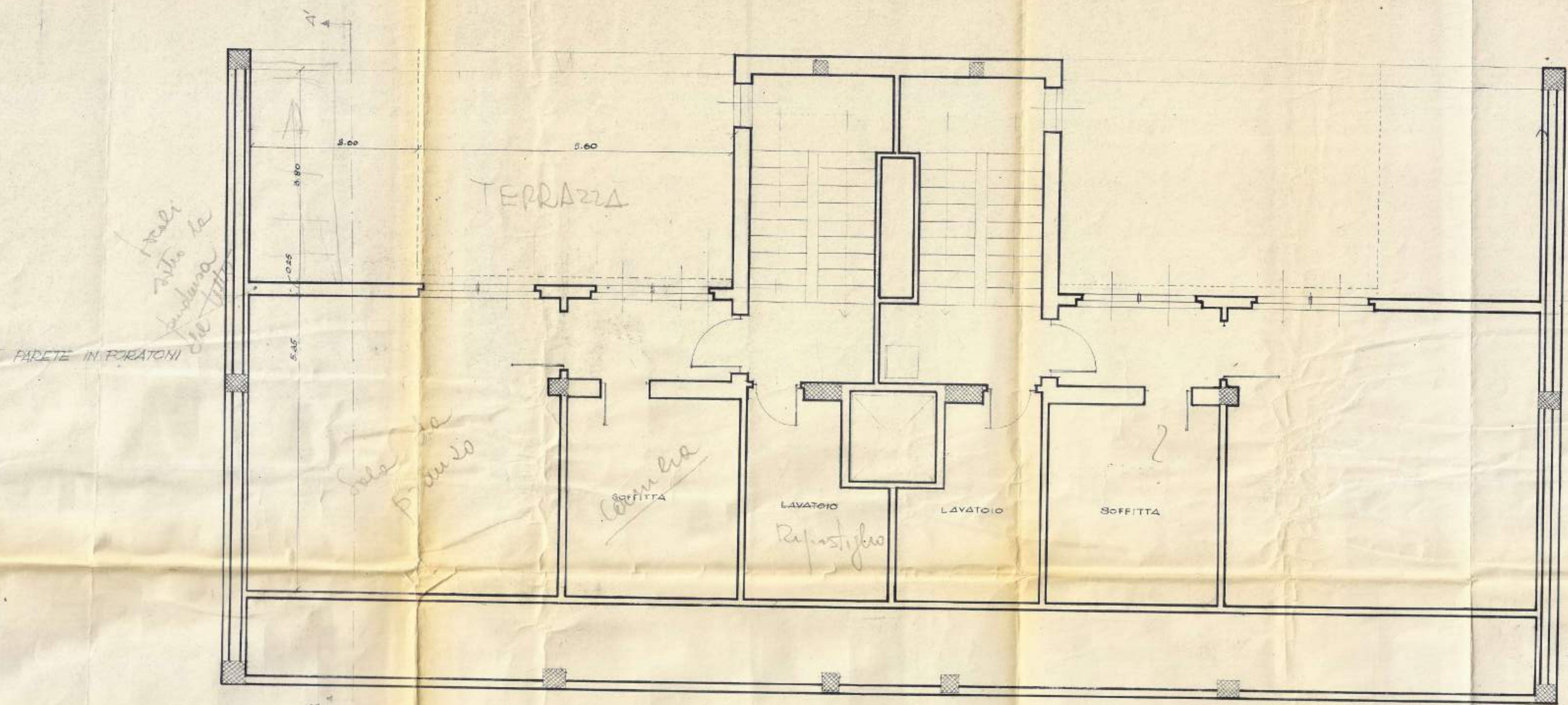




\* VARIANTE DI PIANTA

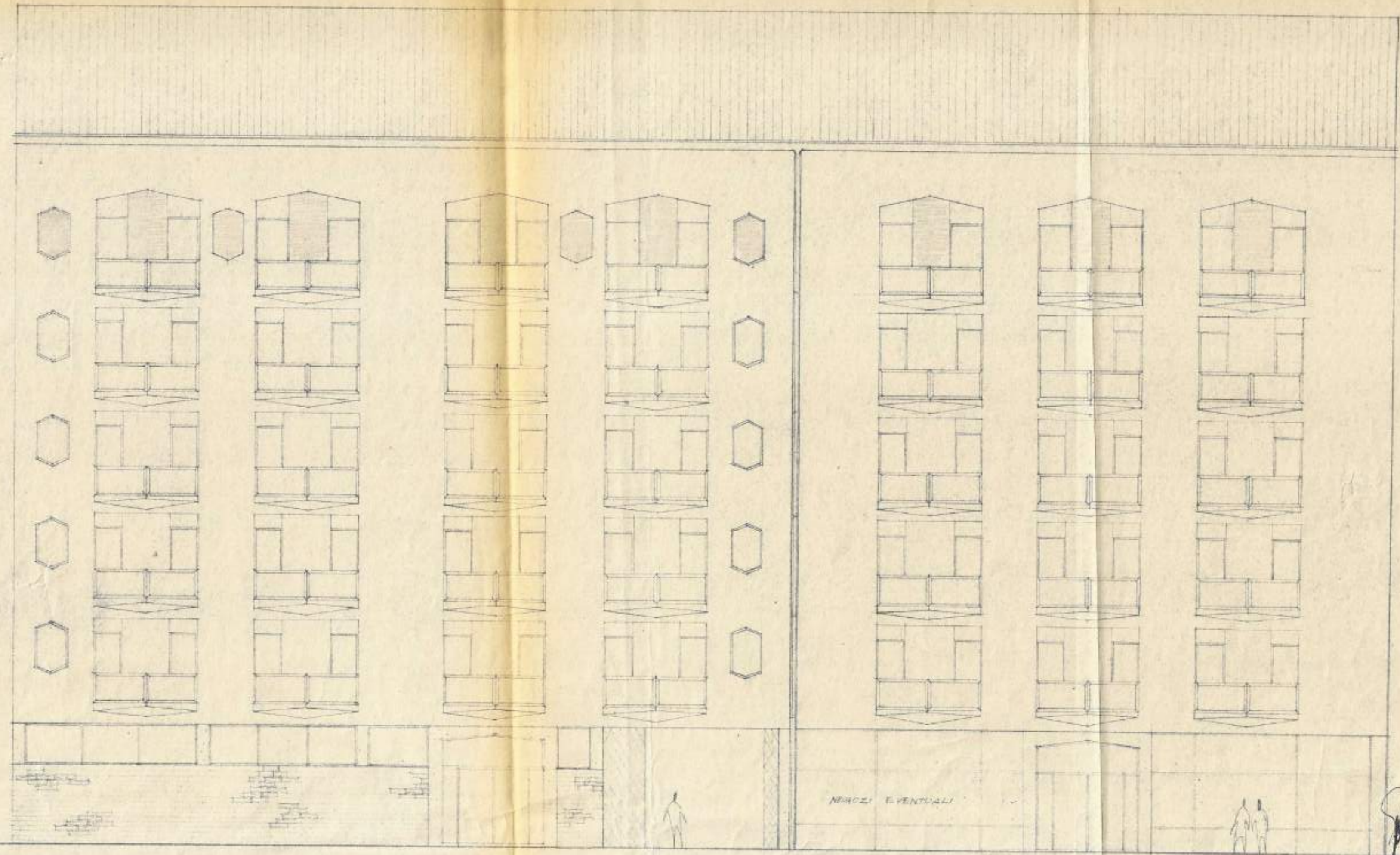
COOP. "IL TETTO",  
PIANTA DEL PIANO SESTO  
RAPP. 1:50





COOP. "IL TETTO",  
 PIANTE DELLE SOFFITTE  
 RAPP. 1:50





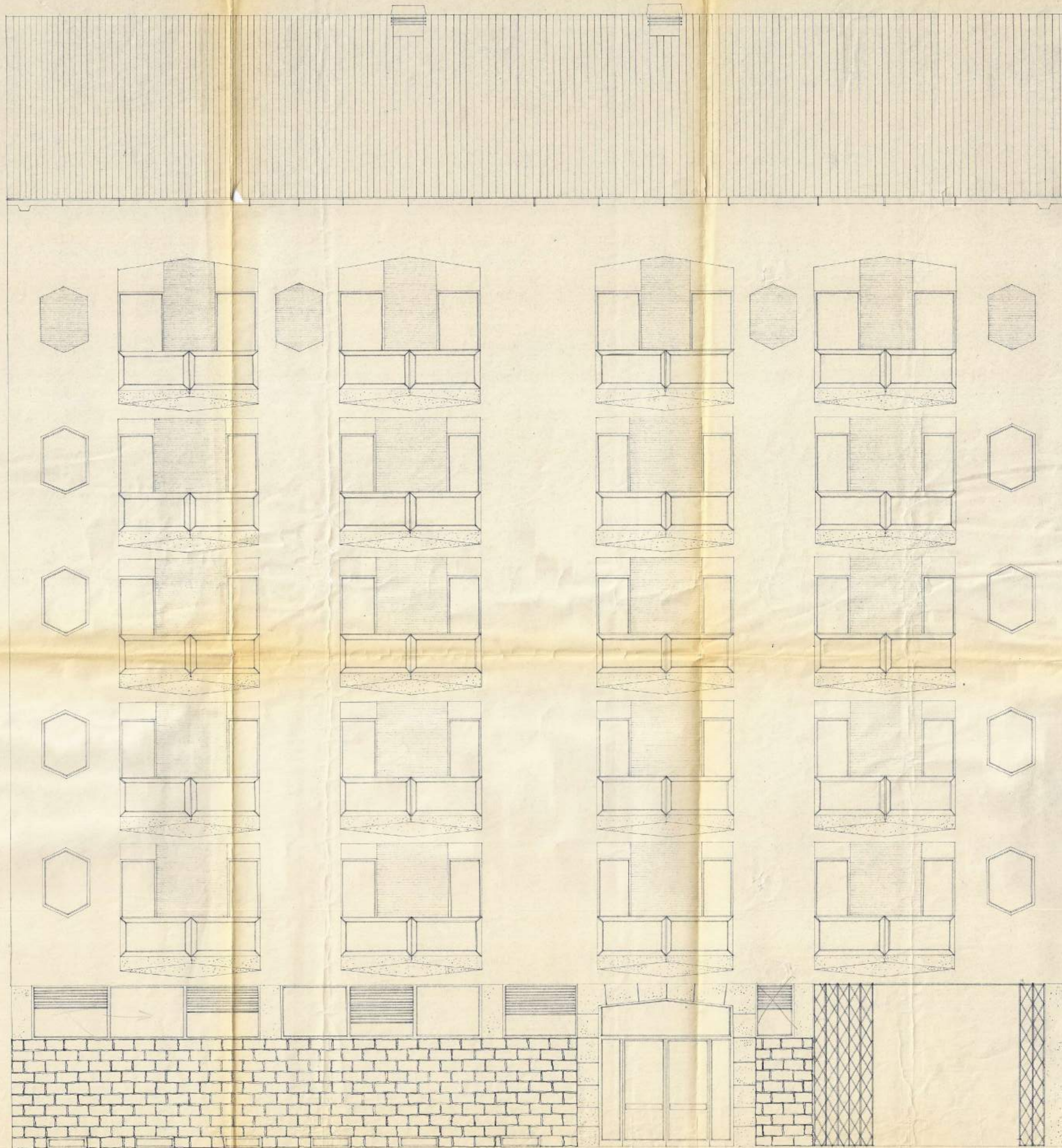
NEGOZI EVENTUALI

PROGETTO DI MASSIMA DEL COMPARTO  
 PROGETTO PRINCIPALE RAPP. 1:100



Nota allegata in adempimento della istruzione  
 emanata dall'Autorità Provinciale con prot.  
 n. 27874 del 15-12-59 ed in conformità del delib.  
 Circo del Comitato di U. n. 12 con atto n. 3200 del  
 28-1-960  
 Presidente  
*Al. Di. Di. Di.*

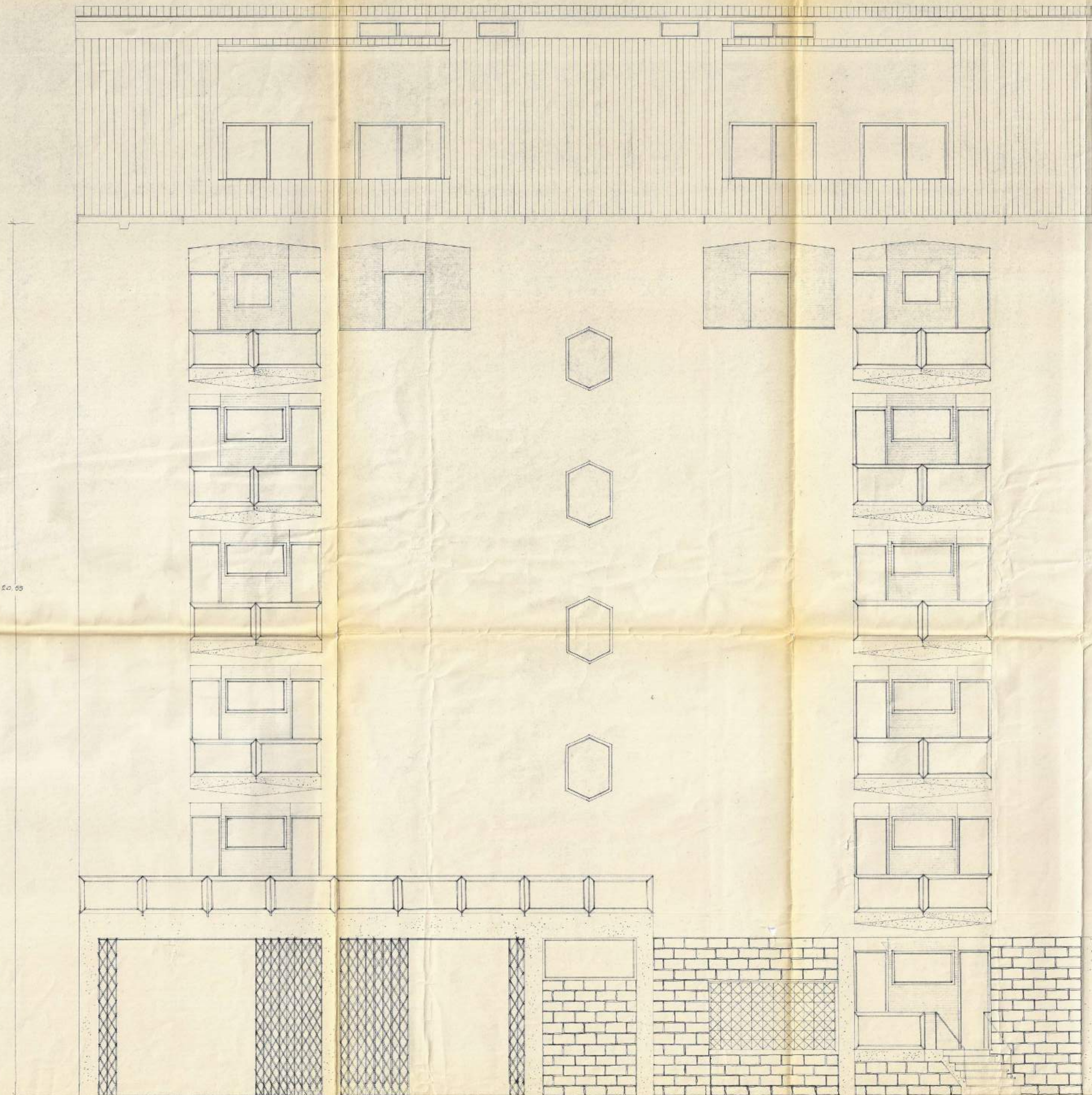




21.50







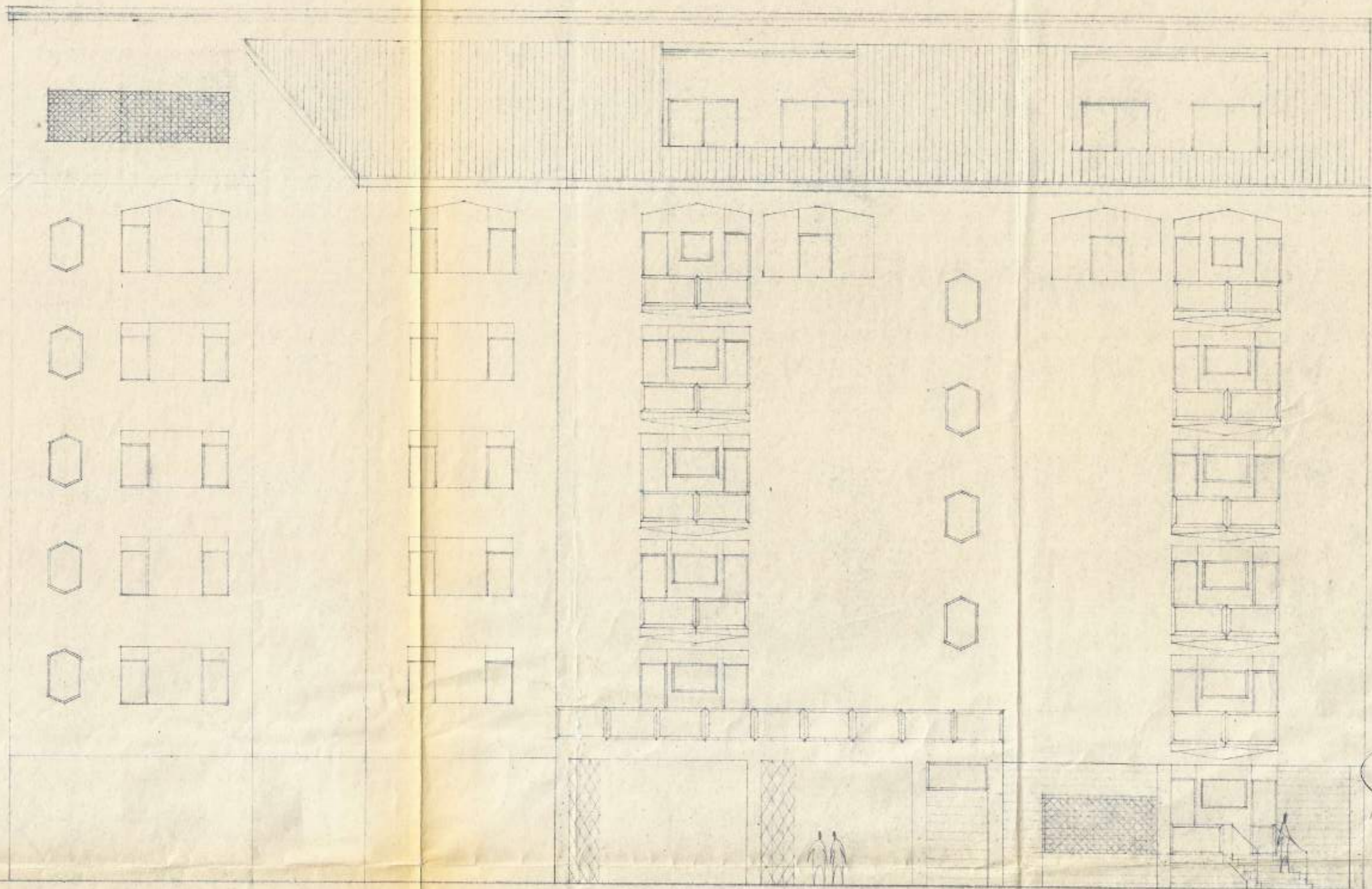
20.05



*[Handwritten signature]*

COOP. IL TETTO, - PROSPETTO SECONDARIO -  
RAPP. 1:50





PROGETTO DI MASSIMA DEL COMPARTO  
PROGETTO/CONDARIO

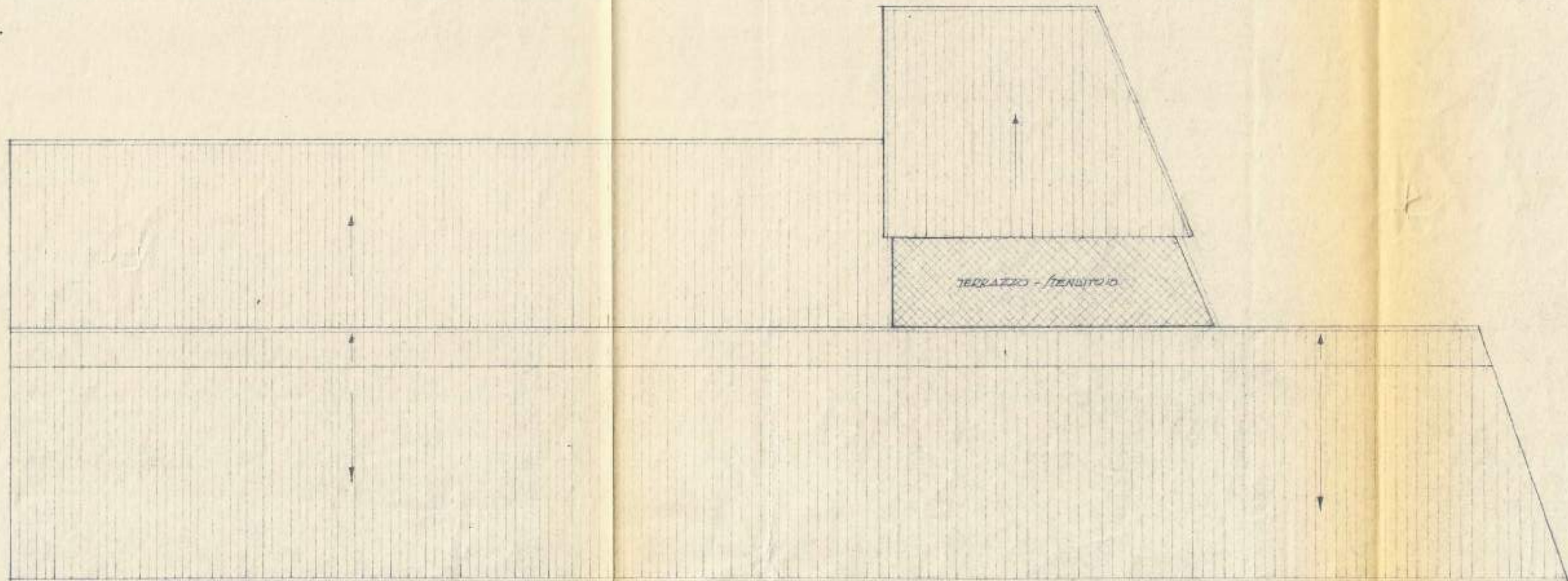
RAPP. 1:100

Visto allegato in appen. giusta della  
sion. formata dall' autorità Quindici  
con l. n. 1119 del 15-10-50 ed. in  
conformità al delib. del comitato  
Quindici con alleg. n. 220 del 28-1-50.

Alfio



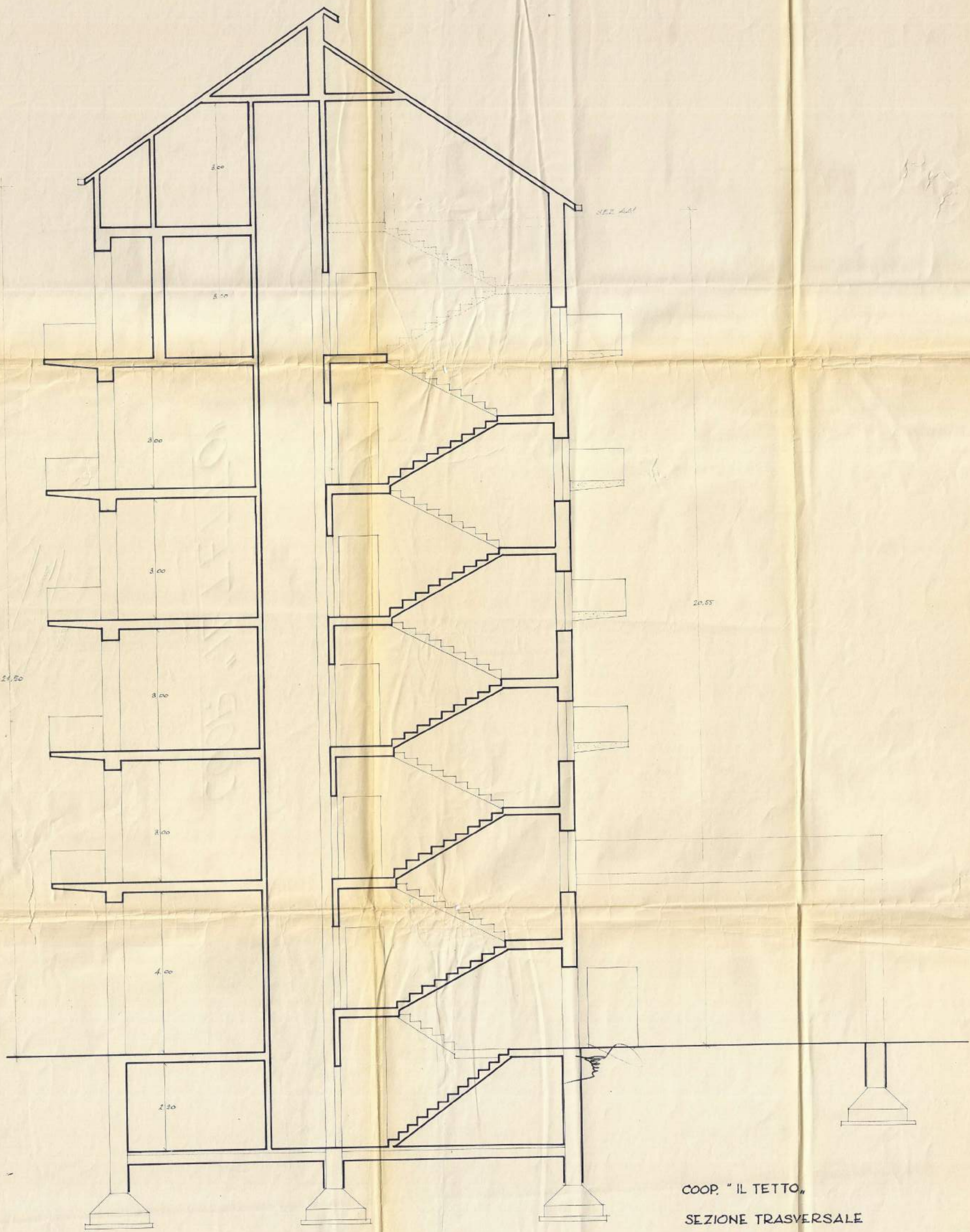
PROGETTO DI MASSIMA DEL COMPARTO  
PIANTA DELLE COPERTURE RAPP. 1-100



Il presente progetto è stato in alcuni punti della  
m. emanato dall'Ufficio Provinciale di  
Milano del 15-12-59 ed in esecuzione al  
delib. del Comitato Super. Vo. con atto n. 23  
del 28-1-60.

Alidoro





COOP. "IL TETTO",  
 SEZIONE TRASVERSALE  
 RAPP. 1:50





CONDOMINIO "IL TETTO"

Verb. pres. pref. 9/1/60

317

COMUNE DI TERNI

DIVISIONE LL.PP.

Sezione Urbanistica

Il presente progetto è stato approvato

con nota N. 32579 P.G. del 1. DIC. 1971.

IL GEOMETRA



*Omnes*

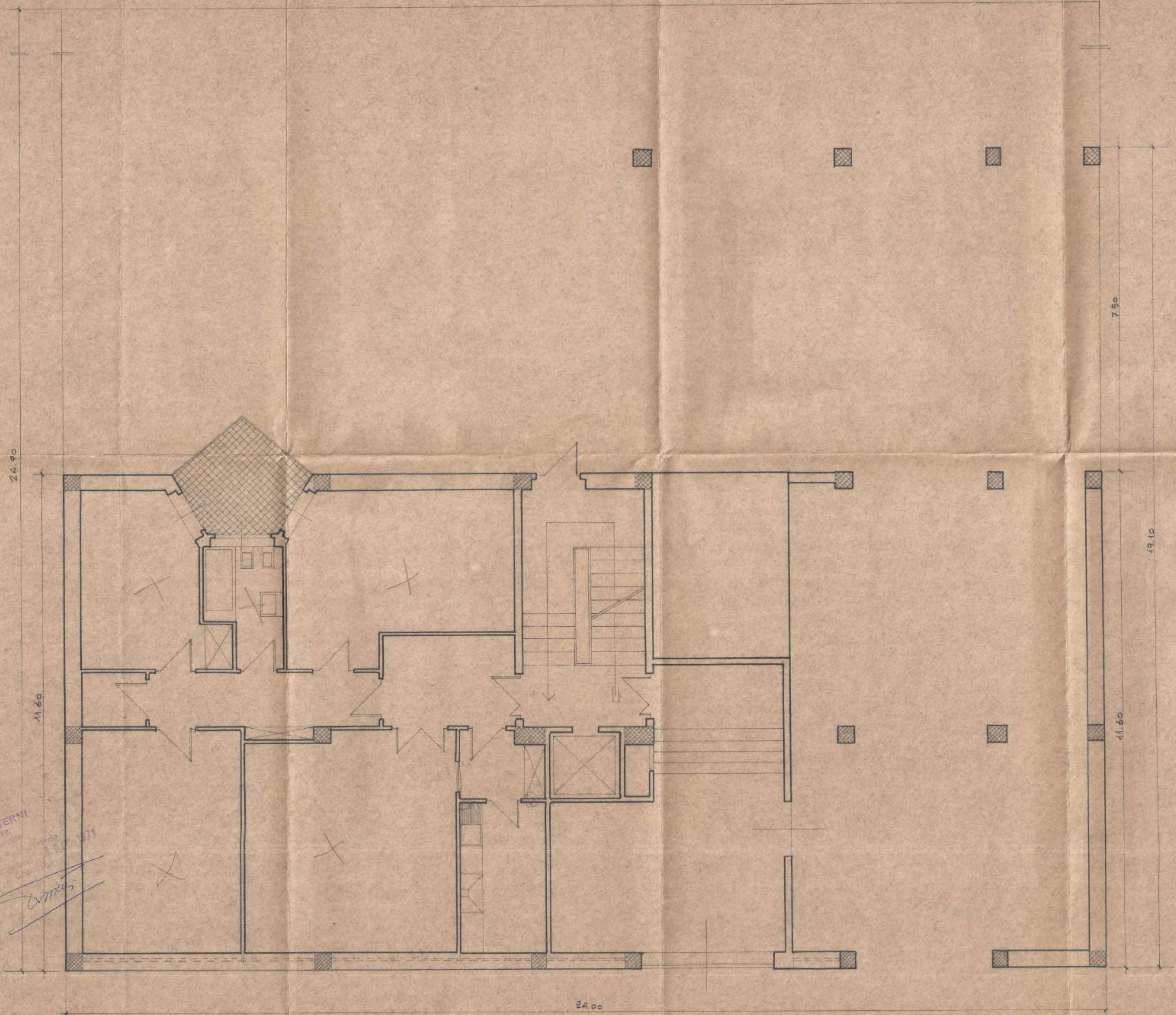
C.E. 18/11/1971

ESAMINATO NELLA SEDUTA  
DELLA C. E. DEL 23 SET. 1972

(campione per i rivenditori) ESAMINATO NELLA SEDUTA  
DELLA C. E. DEL 7 OTT. 1972

Rivisto - campione nel posto - unalplast nuovo





COMUNE DI TERMI  
 COMUNE DI TERMI  
 11/11/1971  
 FASE  
 11/11/1971  
*Amis*

DANTE FAVORETTE  
 Commissione  
*[Signature]*

VALERI OTTORINO  
 ARCHITETTO  
 VIA...  
 1-549  
 TERMI

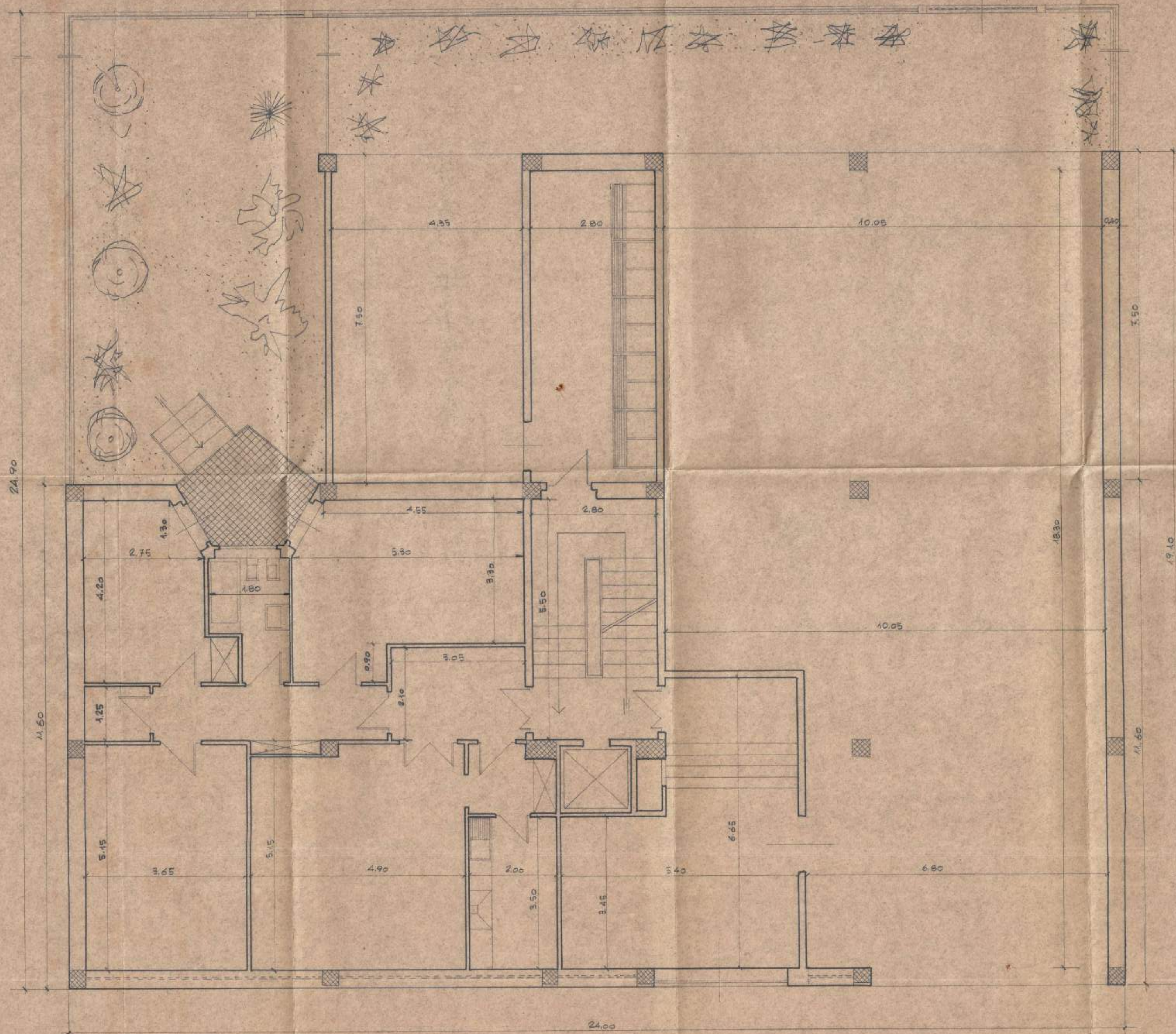
*Ottorino*

COOP "IL TETTO"  
 PIANTE DEL PIANO RIALZATO  
 E GARAGE - RAPP. 1:50

2-71

STATO DI FATTO





24.90  
11.60

24.00

COMUNE DI TERNI  
 DIVISIONE U.P.E.  
 Ufficio Urbanistico  
 Il presente progetto è stato approvato  
 con nota n. 16549 del 1.11.1971



*Comis*

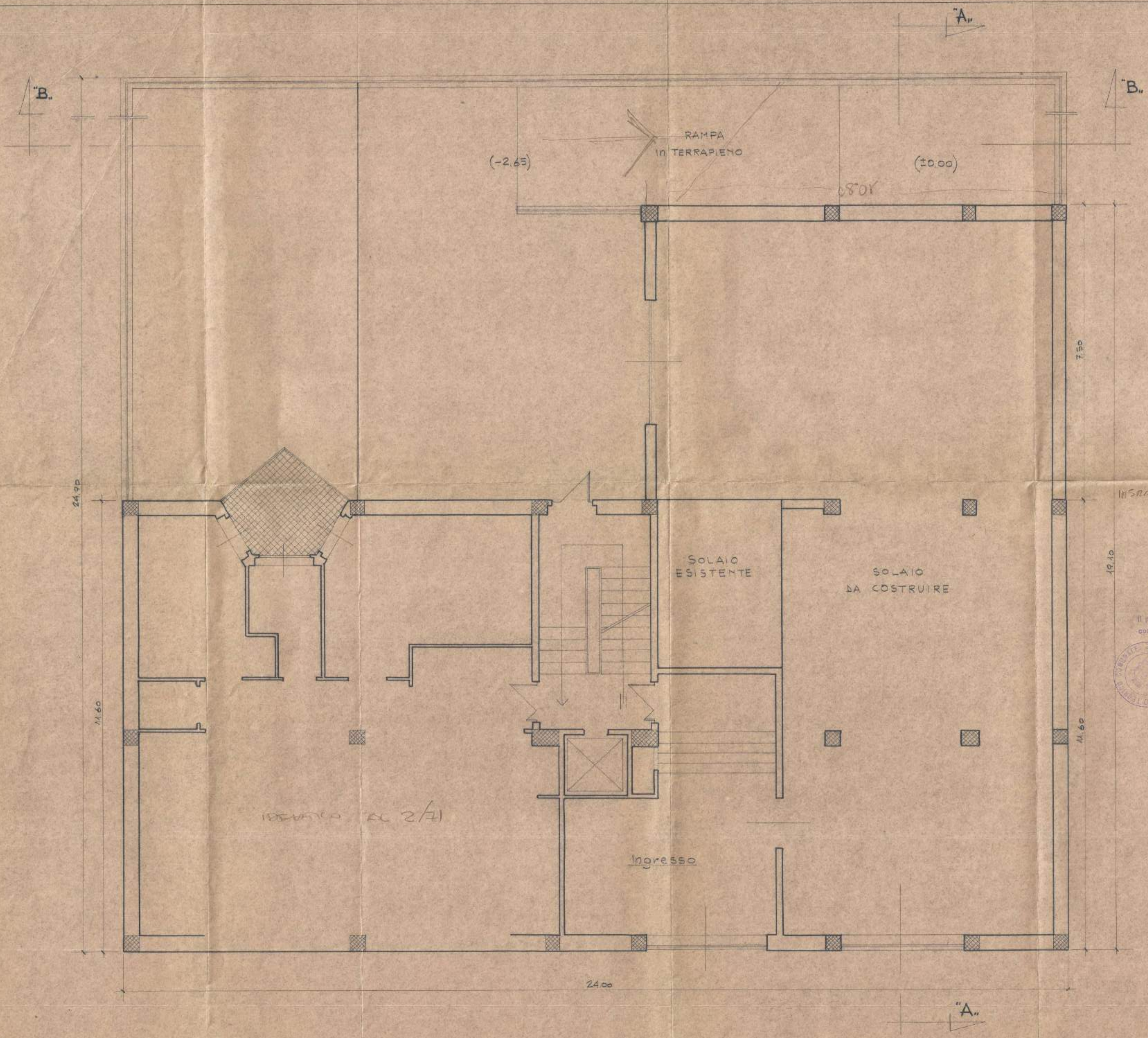


*Ottorino*

COOR "IL TETTO"  
 PIANTA DEL PIANO RIALZATO  
 E GARAGE - RAPP. 1:50  
 L'OPERA TUTORA STRADA

PROLETO FERRAUTO





MISURARE IN VIGI, 1971

LA CONTROSEGNA  
*[Signature]*

COMUNE DI TERNI  
 DIVISIONE U.P.P.  
 Settore Urbanistica

Il presente progetto è approvato  
 con nota n. 32579 del 12/11/1971  
 in URBANISTICA



*[Signature]*

Per le sez "A-A" e "B-B" vedere dis. 4-71 e 5-71



*[Signature]*

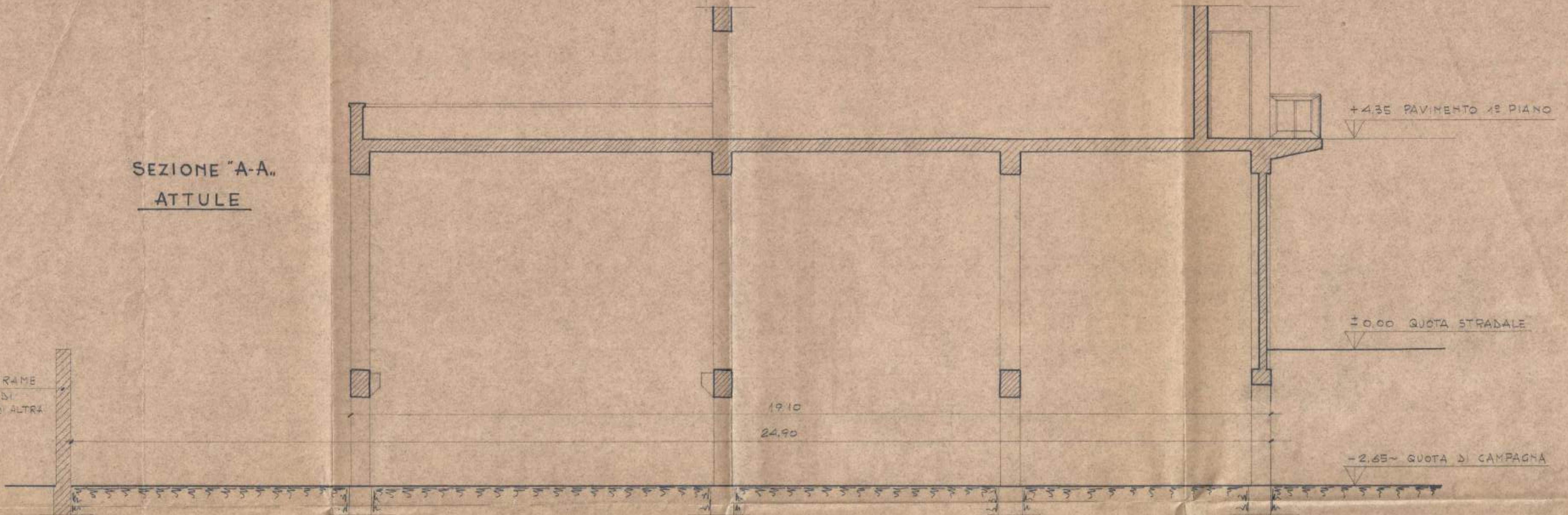
CONDOMINIO "IL TETTO"  
 PIANTE DEL PIANO TERRENO  
 E DEL PIANO RIALZATO  
 E GARAGE - RAPP. 1:50

3-71

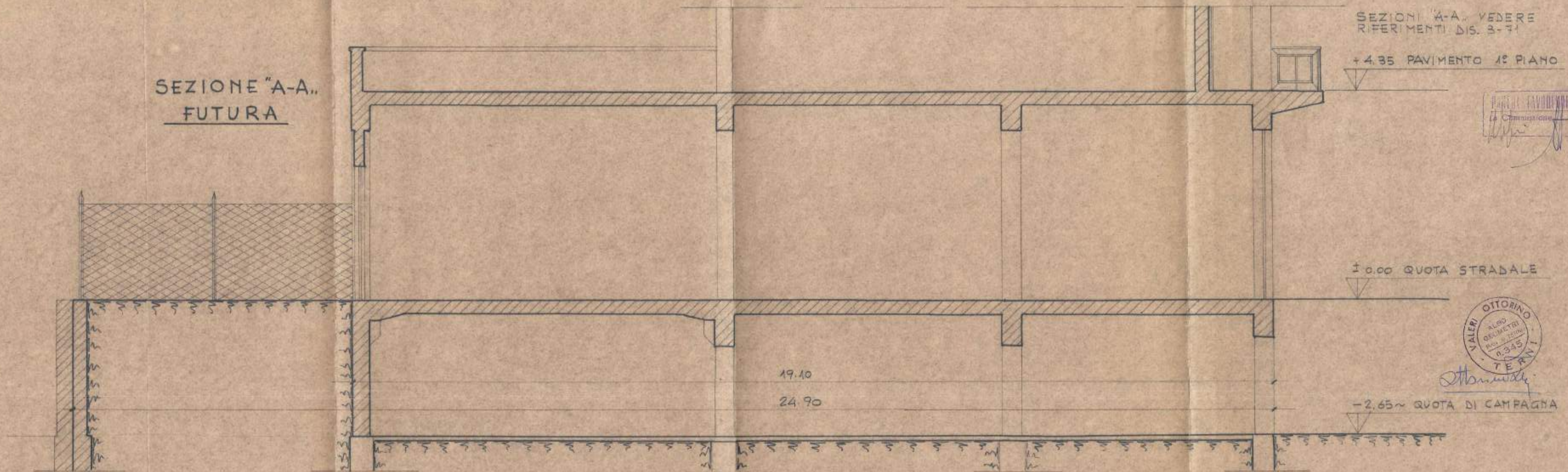


SEZIONE "A-A."  
ATTUALE

MURO IN PIETRAME  
ESISTENTE DI  
PROPRIETA' DI ALTRA  
SITTA-



SEZIONE "A-A."  
FUTURA



PROV. TERNI  
COMMISSIONE  
*[Signature]*

OTTORINO  
VALERI  
ALBO  
GEOMETRI  
P. 0.345  
TERNI

*Ottorino Valeri*

CONDOMINIO "IL TETTO"  
SEZIONI A-A GARAGE  
RAPP 1:50  
N: 4-71

COMUNE DI TERNI

Il presente progetto è stato approvato  
il giorno 25/07/1971

PROV. TERNI  
COMUNE DI TERNI

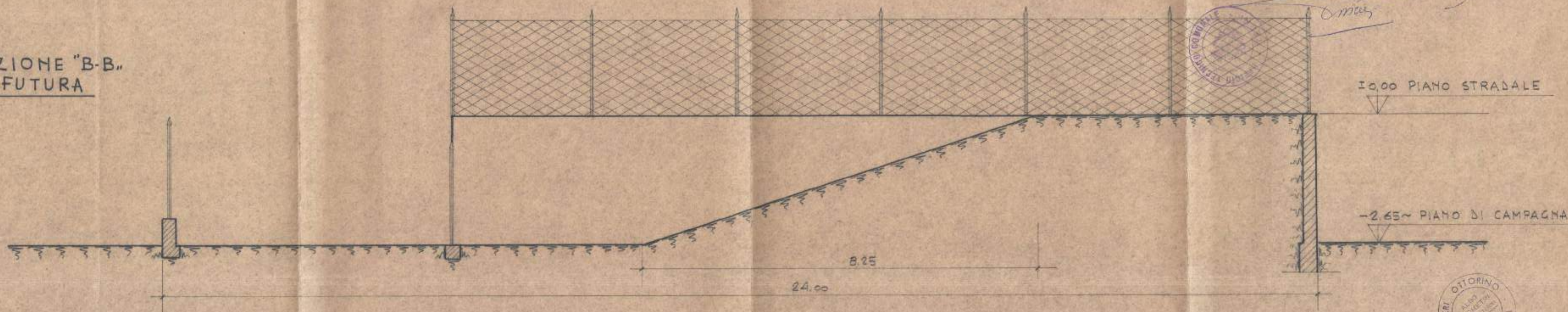
*[Signature]*



SEZIONE "B-B"  
ATTUALE



SEZIONE "B-B"  
FUTURA



SEZ. "B-B" VEDERE  
RIFERIMENTO DIS. 3-71

COMUNE DI TERNI  
UFFICIO ALFA  
Servizio Urbanistica

Il presente progetto è stato approvato  
con nota N. 34579 del 1-11-1971  
L. 11/11/1971

COMMISSIONE  
URBANISTICA

10.00 PIANO STRADALE

-2.65~ PIANO DI CAMPAGNA

CONDOMINIO "IL TETTO"  
SEZIONE "B-B."  
RAPP. 1:50  
5-74

