

## Tribunale di Terni

Sezione Civile

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE</b> <b>Iscritta al N. 180/2013 R.G</b>	<i>Promossa da:</i> <b>...OMISSIS...</b>
	<i>Contro:</i> <b>...OMISSIS...</b>

<i>Giudice:</i> <b>Dott.ssa NATALIA GIUBILEI</b>
---

<i>Custode Giudiziario:</i> <b>AVV. STEFANO COLALELLI</b>	<i>Perito:</i> <b>Geom. DANILO GIOVANNINI</b>
--	--

**RAPPORTO DI STIMA**

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

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

N° Gen. Rep. **180/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 19-11-2014

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. STEFANO COLALELLI**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001</b></p>
--

Tecnico incaricato: **Geom. Danilo Giovannini**

CODICE FISCALE: *GVN DNL 63S10 L117 V*

PARTITA IVA: *01451180556*

Con studio in: *Viale G. Rossini 73 - 05100 Terni*

telefono: *0744/278851*

fax: *0744/278851*

email: [danilo.giovannini@poste.it](mailto:danilo.giovannini@poste.it)

---

Beni in **Terni (Terni)**

Via Lazio 8/A

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

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

**Identificativo corpo: A - appartamento.**

**sito in Terni (Terni), Via Lazio 8/A**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ...OMISSIS... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **...OMISSIS...**

Stato Civile: N/D

Regime Patrimoniale: N/D

Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

- **...OMISSIS...**  
nata **...OMISSIS...**  
c.f. **...OMISSIS...**  
Proprietà per 1/1

Censita al catasto fabbricati:

- foglio 111  
particella 423  
subalterno 95  
categoria A/2  
classe 3  
consistenza 5,5 vani  
rendita € 610,71

Derivante da:

- Visura catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Terni - Territorio in data 24.09.2014 prot. T297777

Coerenze:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- La planimetria catastale presente agli atti è difforme da quanto esistente.  
Le difformità sono dovute:
  - al piano quarto nella mancata rappresentazione del ripostiglio ricavato nel sottoscala, al quale si accede dal vano cucina;
  - al piano quinto nella mancata rappresentazione della maggiore dimensione del vano disimpegno e del ripostiglio ricavato sul sottotetto con accesso da una delle terrazze;
  - al piano interrato, nelle dimensioni della cantina, che allo stato di fatto sono maggiori di quanto rappresentato.

Confini:

- L'unità immobiliare confina a Nord con il vano scala, ad Est ed Ovest con altre unità immobiliari ed a Sud su corte condominiale.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- La planimetria catastale presente agli atti è difforme da quanto esistente.  
Le difformità sono dovute:
  - al piano quarto nella mancata rappresentazione del ripostiglio ricavato nel sottoscala, al quale si accede dal vano cucina;
  - al piano quinto nella mancata rappresentazione della maggiore dimensione del vano disimpegno e del ripostiglio ricavato sul sottotetto con accesso da una delle terrazze;

- al piano interrato, nelle dimensioni della cantina, che allo stato di fatto sono maggiori di quanto rappresentato.

Regolarizzabili mediante:

- Variazione Catastale tramite la procedura Do.C.Fa. con la causale "ampliamento" e la redazione della planimetria che rappresenti l'attuale stato di fatto.

Procedura Do.C.Fa. : €500,00

Oneri totali : € 500,00

Non si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:**

- periferica normale

**Area urbanistica:**

- residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:**

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

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:**

- L'impiantistica del Condominio è predisposta per il c.d. teleriscaldamento.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- Residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:**

- nessuna

**Attrazioni storiche:**

- nessuna

**Principali collegamenti pubblici:**

- Servizio di linea urbana circa 200 mt

**Servizi offerti dalla zona:**

- Scuole (Buona),
- Luoghi di culto (Buona),
- Trasporto pubblico urbano (Buono),
- Supermercati (Buono),
- Impianti sportivi (Buono),
- Ristoranti/Pizzerie (Buono),
- Collegamenti con le principali arterie stradale (Buono)

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - appartamento**

**sito in Terni (Terni), Via Lazio 8/A**

Occupato da Sig.ra ...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 annotata a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento - Importo ipoteca: € 250.000 - Importo capitale: € 100.000

rogito Dott. Carlo FILIPPETTI Notaio in Terni in data 10/07/2003 ai nn. Rep. 38917 iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 16/10/2007 ai nn. Reg. Gen. 12955 Reg. Part. 1794

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento**

- Ipoteca legale annotata data di cancellazione 22/11/2013 a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** derivante da Ipoteca legale art. 77 DPR 602/73 D.LGS 46/99 - Importo ipoteca: € 34.233,52 - Importo capitale: € 17.116,76

rogito **...OMISSIS...** in data 16/06/2010 ai nn. Rep. 9176 iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 29/06/2010 ai nn. Reg. Gen. 7979 Reg. Part. 1480

Note: L'ipoteca è stata cancellata con nota di trascrizione presentata in data 22-11-2013 reg. Gen. 11351 Reg. Part. 2048 per cancellazione totale.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

rogito Ufficiale giudiziario in data 30/07/2013 ai nn. Rep. 880 iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 09/08/2013 ai nn. Reg. Gen. 8497 Reg. Part. 5930

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A - appartamento**

**sito in Terni (Terni), Via Lazio 8/A**

Spese medie annue: sulla base di quanto comunicato dall'Amministratore "Servizi Gestionali Vega Sas di Stella Viviana e C." per l'anno 2013 le spese annue condominiali ammontano ad € 1.021,97.

Spese scadute: sulla base di quanto comunicato dall'Amministratore "Servizi Gestionali Vega Sas di Stella Viviana e C." risulta un debito al 31/08/2014 pari ad € 13.215,76.

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'impiantistica del Condominio è predisposta per il c.d. teleriscaldamento e nell'assemblea condominiale del 6/06/2014, è stato deliberato che si procederà "al collegamento quando si avrà la certezza dell'apertura della valvola del teleriscaldamento".

Certificato energetico non presente

Classe energetica: "G"

Note classe energetica: Il certificato di "Attestazione di Prestazione Energetica" verrà redatto dallo scrivente su richiesta prima dell'atto di trasferimento

Avvertenze ulteriori

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

- Sig.ra ...OMISSIS... nata ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS... proprietà per 1/1 dal **10/05/2005 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Paolo CIRILLI Notaio in Terni in data 10/05/2005 ai nn. Rep. 21022/5368 trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni al in data 19/05/2005 ai nn. Reg. Part. 3665 Reg. Gen. 6061

### Titolare/Proprietario:

- ...OMISSIS... dal **15/05/2002 al 10/05/2005** In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Carlo FILIPPETTI Notaio in Terni in data 10/05/2002 ai nn. Rep. 37068 trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 15/05/2002 ai nn. Reg. Part. 3531 e 3532

### Titolare/Proprietario:

- ...OMISSIS...;
- ...OMISSIS...;
- ...OMISSIS...;
- ...OMISSIS... dal **09/01/1980 al 15/05/2002** In forza di denuncia di successione registrato Ufficio del registro di Terni in data ai nn. n. 58 Vol. 550 trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 02/02/1981 ai nn. Reg. Part. 652

### Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Terni (Terni), Via Lazio 8/A**

**Identificativo:** Concessione edilizia  
Intestazione: Costruzioni Baldelli S.r.l.  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: realizzazione edificio  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 10/01/2003

### Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

sito in **Terni (Terni), Via Lazio 8/A**

**Identificativo:** D.I.A. in variante alla concessione edilizia originaria  
Intestazione: Costruzioni Baldelli S.r.l.  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Variante in corso d'opera  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 13/11/2004 al n. di prot. P.G. 137061  
Abitabilità/agibilità in data 27/12/2005 al n. di prot. 214784

### Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'immobile è conforme all'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato dall'amministrazione comunale.

Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità edilizia.

### Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato						
Piano Regolatore Generale:	<p>Zona omogenea:  OP-Art.57 Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))</p> <p>1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché l'ubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.</p> <p>2. Qualora si debba procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici, fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire a meno che non siano assentite in via di sanatoria edilizia; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti.</p> <p>3. Nel caso di edifici ricadenti in parte in zona di rispetto, in caso di demolizione, la volumetria consentita dovrà essere concentrata nell'area edificabile restante.</p> <p>4. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla BbV è seguita da un numero, riferito agli indici di seguito elencati, nei casi in cui siano presenti lotti liberi o edifici esistenti di volume inferiore, può essere realizzata nuova edificazione o ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso nel rispetto dei parametri previsti dall'art.55 per ciascun indice.</p> <p>La codifica degli indici è la seguente:</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>IF 1.8 mc/mq:</td> <td>BbV6</td> </tr> <tr> <td>IF 3.0 mc/mq:</td> <td>BbV7</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td></td> </tr> </table>	IF 1.8 mc/mq:	BbV6	IF 3.0 mc/mq:	BbV7	...	
IF 1.8 mc/mq:	BbV6						
IF 3.0 mc/mq:	BbV7						
...							
Immobile soggetto a convenzione:	NO						

Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Nessuna.

**Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento**

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

L'appartamento in causa è parte di un edificio plurifamiliare sito nella prima periferia del Comune di Terni con sviluppo su sei piani fuori terra ed uno entro terra. L'edificio di recente costruzione con buone finiture è doto di due vani scala con ingressi separati, ognuno dotato di ascensore. Esternamente su tutto il perimetro dell'edificio è presente una area scoperta pavimentata di uso condominiale, destinata a marciapiede e parcheggi. L'unità immobiliare in oggetto è posta su due livelli, piano quarto e quinto con accesso dalla scala "B" con civico 8/a. Al piano quarto trovano ubicazioni i locali che costituiscono la zona giorno, al piano quinto si trova la zona notte. L'accesso all'appartamento è protetto da un portone blindato situato al piano quarto. Entrati nell'appartamento si osserva un ampio soggiorno che occupa tutto il lato sinistro, frontalmente la porta di accesso al vano cucina. Sulla destra è presente un disimpegno che immette nella scala di collegamento al piano sovrastante e permette l'accesso al locale bagno. Nella cucina vi è un ripostiglio ricavato nel sottoscala. A completare la consistenza del piano vi è un balcone di generose dimensioni con accesso sia dalla cucina che dal soggiorno. La scala a rampe parallele in legno immette nell'ampio disimpegno del piano superiore dal quale si può accedere alle due camere da letto ed al bagno. Vi sono inoltre due terrazze con acceso dalle due camere, di cui una con locale soffitta di modesta altezza. A completare la consistenza dell'unità immobiliare vi è un locale cantina posto al piano interrato. Tutti i locali si presentano in buono stato manutentivo e con buone finiture, finestre in legno con doppio vetro protetti da avvolgibili in pvc al piano quarto e persiane in legno a doppia anta al piano quinto.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di ...OMISSIS... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Stato Civile: N/D

Regime Patrimoniale: N/D

Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **116.37**

L'edificio costruito nel 2003 è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1. L'unità immobiliare è identificata con il numero di interno 21 della scala B, ha un'altezza interna di circa 2.70.

Condizioni Generali dell'immobile:

- L'immobile si presenta in buono stato conservativo, con buone finiture, con parquet nella zona notte e piastrelle in gres nella zona giorno. L'unità immobiliare è dotata di impianto di aria climatizzata per la stagione estiva. L'impianto di riscaldamento è centralizzato come anche la produzione di acqua calda sanitaria.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>avvolgibili in pvc e persiane doppia anta in legno</b> materiale protezione: <b>pvc e legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>

Portone di ingresso                    tipologia: **anta singola a battente**  
materiale: **alluminio e vetro**  
accessori: **senza maniglione antipanico**  
condizioni: **buone**

Rivestimento                            ubicazione: **bagno**  
materiale: **clinker**  
condizioni: **buone**

Rivestimento                            ubicazione: **cucina**  
materiale: **clinker**  
condizioni: **buone**

Scale                                        posizione: **a rampe parallele**  
rivestimento: **legno**  
condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico                                tipologia: **video ed audio**,  
condizioni: **ottime**,  
conformità: **da verificare**

Elettrico                                 tipologia: **sottotraccia**,  
tensione: **220V**,  
condizioni: **ottime**,  
conformità: **da verificare**

Idrico                                        tipologia: **sottotraccia**,  
alimentazione: **diretta da rete comunale**,  
rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**,  
condizioni: **ottime**,  
conformità: **da verificare**

Termico                                     tipologia: **centralizzato**,  
alimentazione: **metano**,  
rete di distribuzione: **tubi in rame**,  
diffusori: **termosifoni in alluminio**,  
conformità: **da verificare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup reale netta	21,58	1,00	21,58
Cucina	sup reale netta	6,24	1,00	6,24
Ripostiglio	sup reale netta	2,17	1,00	2,17
Bagno	sup reale netta	3,76	1,00	3,76
Disimpegno	sup reale netta	9,14	1,00	9,14
Letto	sup reale netta	12,44	1,00	12,44
Bagno	sup reale netta	7,17	1,00	7,17
Letto	sup reale netta	13,92	1,00	13,92
Terrazza	sup reale netta	10,68	0,25	2,67
Terrazza	sup reale netta	10,30	0,25	2,58
Terrazza	sup reale netta	14,29	0,30	4,29
Soffitta	sup reale netta	4,68	0,20	0,94
Cantina	sup reale netta	5,94	0,25	1,49
		<b>122,31</b>		<b>88,39</b>

**Accessori:**A - appartamento. 1Identificato al catasto fabbricati:

Box intestazione:

- ...OMISSIS...
- partita foglio 111 particella 423
- subalterno 16
- categoria C/6
- classe 7
- consistenza 24 mq
- piano Terra
- rendita € 71,89

Derivante da:

- Visura catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Terni - Territorio in data 24.09.2014 prot. T298286

Coerenze:

- La planimetria depositata agli atti è conforme allo stato di fatto.

Confini:

- L'unità immobiliare confina a Nord, Est e sud su spazi condominiali, ad ovest con altra unità immobiliare.

Note:

- All'interno dell'unità immobiliare si denota la presenza di un soppalco d'arredo in elementi metallici e legno, oltre ad altri arredi da eliminare, vista la destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

Il garage posto al piano Terra ed è composto da un unico vano  
Sviluppa una superficie complessiva di 23.17

Valore a corpo: € **18.000,00**

Note:

Nella valutazione a corpo dell'autorimessa **va detratto l'importo di € 2.500,00** per l'eliminazione degli arredi presenti all'interno dell'unità immobiliare e la doppia porta realizzata in prossimità della porta basculante, in quanto l'autorimessa deve permettere la sosta di autoveicoli.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il quesito estimativo posto allo scrivente è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della compravendita costituenti il compendio immobiliare oggetto di causa.

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio dei beni o, come d'accezione comune, il più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

In proposito si rileva che tali beni presentano destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi compravenduti nello stesso periodo.

Le particolari condizioni del mercato immobiliare urbano inducono lo scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare, rispetto alle quali è stata esperita una appropriata indagine economica incentrata su immobili di analoghe od analogabili condizioni tecnico-economiche, lo scrivente ritiene di poter oggettivamente il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni, le quali debbono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali. 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 prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al II° trimestre 2014 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

- Abitazioni ubicate nella periferia del Comune di Terni definite come Abitabile un valore compreso tra € 700,00 ed € 900,00 al mq di superficie convenzionale vendibile.

B) Nella banca dati pubblicata dalla Agenzia del Territorio della provincia di Terni - Fonte O.M.I. riferito al II° semestre 2013 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

- Abitazioni di tipo Civile ubicate nella zona Semicentrale/Borgo Bovio - Voc. Palma - Campitello definite come Normale tra € 1200,00 ed € 1.350,00 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 € 900,00 ed € 1.300,00 al mq di superficie netta

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 1.400,00 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:

- 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

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - appartamento	con annesso Box	88,39	122,31	141.746,00	141.746,00
				<b>141.746,00</b>	<b>141.746,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 21.261,90
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>117.484,10</b>
---	---------------------

Data generazione:  
26-09-201413:09:35

L'Esperto alla stima  
**Geom. Danilo Giovannini**

## Tribunale di Terni

Sezione Civile

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE</b> <b>Iscritta al N. 180/2013 R.G</b>	<i>Promossa da:</i> <b>...OMISSIS...</b>
	<i>Contro:</i> <b>...OMISSIS...</b>

<i>Giudice:</i>  <b>Dott.ssa NATALIA GIUBILEI</b>
---

<i>Custode Giudiziario:</i>  <b>Avv. STEFANO COLALELLI</b>	<i>Perito:</i>  <b>Geom. DANILO GIOVANNINI</b>
--	--

<b>ELENCO ALLEGATI</b>	
<b>A</b>	<b>PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO ATTUALE</b>
<b>B</b>	<b>DOCUMENTAZIONE CATASTALE:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ <b>ESTRATTO DI MAPPA;</b></li><li>➤ <b>VISURA;</b></li><li>➤ <b>PLANIMETRIA.</b></li></ul>
<b>C</b>	<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>
<b>D</b>	<b>TITOLO DI PROVENIENZA</b>
<b>E</b>	<b>TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO</b>

## Tribunale di Terni

Sezione Civile

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE</b> <b>Iscritta al N. 180/2013 R.G</b>	<i>Promossa da:</i> <b>...OMISSIS...</b>
	<i>Contro:</i> <b>...OMISSIS...</b>

<i>Giudice:</i> <b>Dott.ssa NATALIA GIUBILEI</b>
---

<i>Custode Giudiziario:</i> <b>Avv. STEFANO COLALELLI</b>	<i>Perito:</i> <b>Geom. DANILO GIOVANNINI</b>
--	--

**ALLEGATO "A"**  
**PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO ATTUALE**

**Esecuzione immobiliare n. R.G. 180/2013**

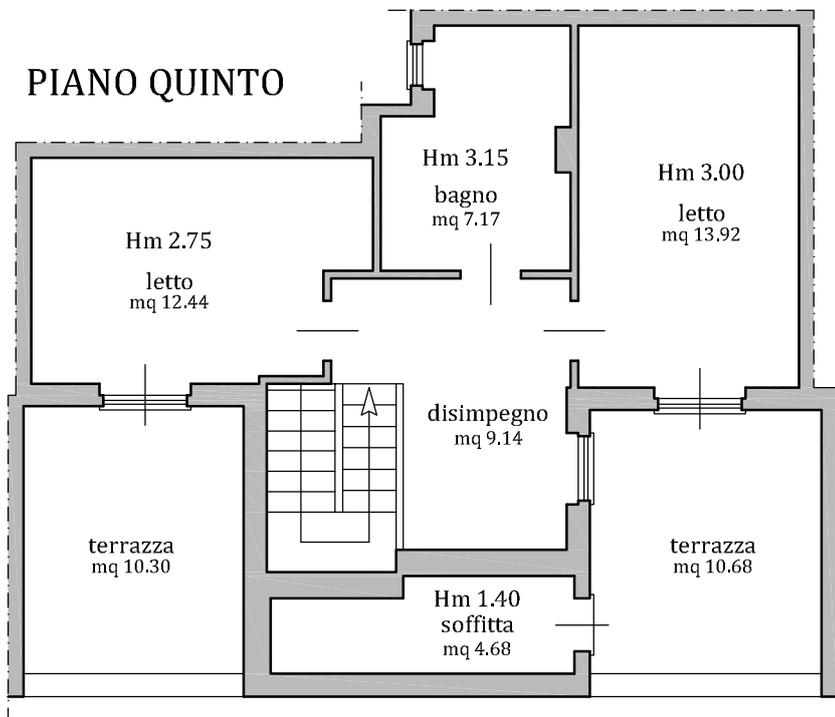
promossa da ...OMISSIS...  
contro ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa NATALIA GIUBILEI  
Custode Giudiziario Avv. STEFANO COLALELLI  
Perito Geom. DANILO GIOVANNINI

**ALLEGATO "A"  
RILIEVO DELLO STATO ATTUALE**

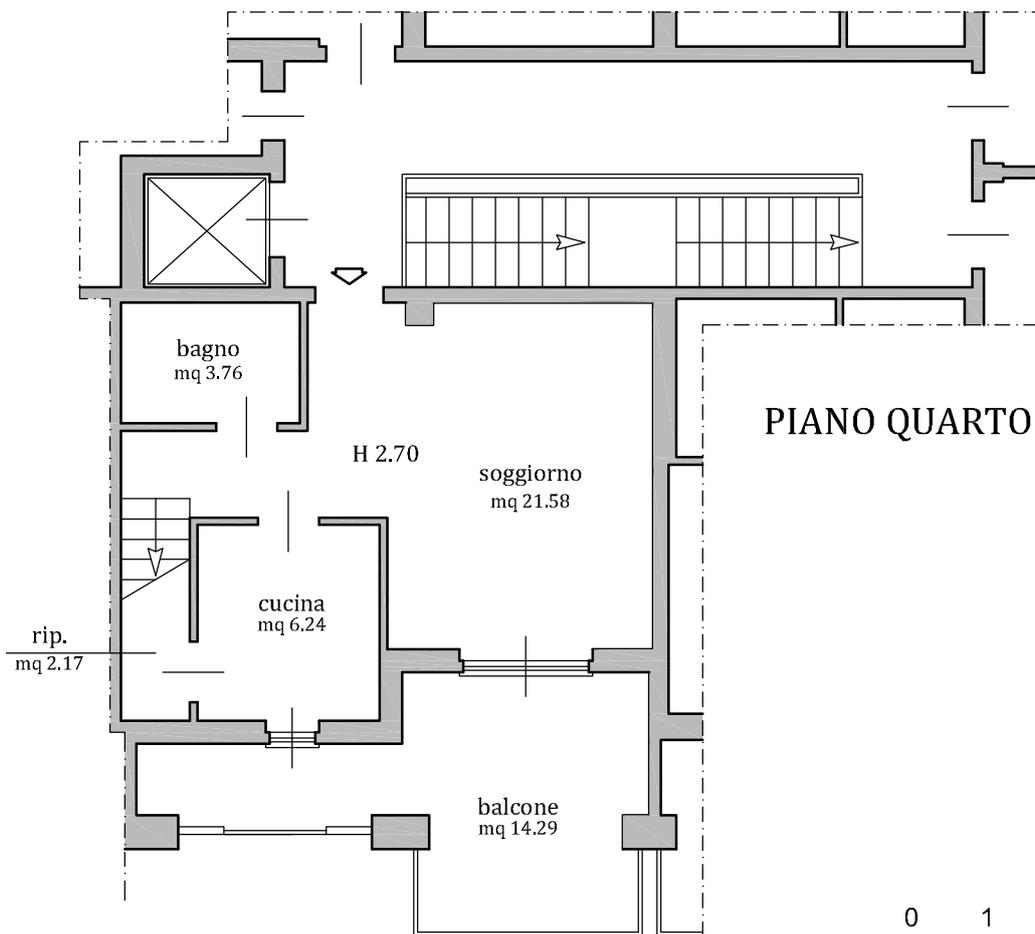
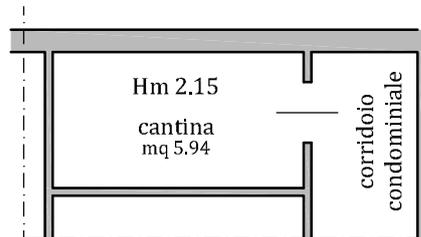
Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi alla data del 17 luglio 2014  
dell' unità immobiliare sita nel Comune di Terni - via Lazio n. 8  
censita al Catasto Fabbricati con il Foglio 111 N. 423 Sub. 95

**PIANO QUINTO**

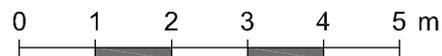


**LOTTO: 001  
scheda 1 di 2**

**PIANO INTERRATO**



**PIANO QUARTO**



Disegno <b>A14-0223</b>	Tavola <b>01</b>	Codice <b>1064</b>	Pratica <b>2622</b>	Data <b>26 Settembre 2014</b>	Scala <b>1:100</b>	<b>STUDIO TECNICO</b> Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info@studioassociatognm.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA
----------------------------	---------------------	-----------------------	------------------------	----------------------------------	-----------------------	--

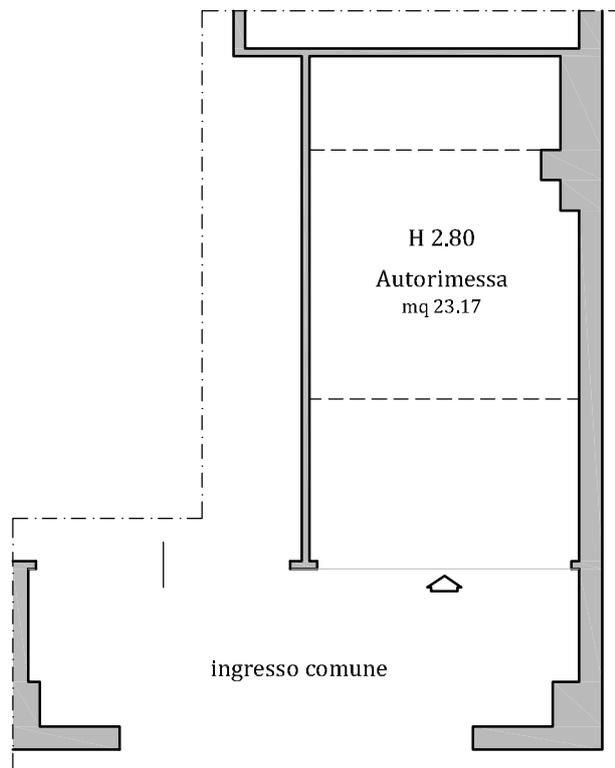
**Esecuzione immobiliare n. R.G. 180/2013**

promossa da ...OMISSIS...  
contro ...OMISSIS...  
Giudice Dott.ssa NATALIA GIUBILEI  
Custode Giudiziario Avv. STEFANO COLALELLI  
Perito Geom. DANILO GIOVANNINI

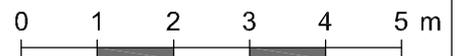
**ALLEGATO "A"  
RILIEVO DELLO STATO ATTUALE**

Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi alla data del 17 luglio 2014  
dell' unità immobiliare sita nel Comune di Terni - via Lazio n. 8  
censita al Catasto Fabbricati con il Foglio 111 N. 423 Sub. 95

**LOTTO: 001  
scheda 2 di 2**



**PIANO TERRA**



Disegno A14-0223	Tavola 02	Codice 1064	Pratica 2622	Data 26 Settembre 2014	Scala 1:100	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info@studioassociatfogm.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA
---------------------	--------------	----------------	-----------------	---------------------------	----------------	---

## Tribunale di Terni

Sezione Civile

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE</b> <b>Iscritta al N. 180/2013 R.G</b>	<i>Promossa da:</i> <b>...OMISSIS...</b>
	<i>Contro:</i> <b>...OMISSIS...</b>

<i>Giudice:</i> <b>Dott.ssa NATALIA GIUBILEI</b>
---

<i>Custode Giudiziario:</i> <b>Avv. STEFANO COLALELLI</b>	<i>Perito:</i> <b>Geom. DANILO GIOVANNINI</b>
--	--

<b>ALLEGATO "B"</b>
<b>DOCUMENTAZIONE CATASTALE:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ <b>ESTRATTO DI MAPPA;</b></li><li>➤ <b>VISURA;</b></li><li>➤ <b>PLANIMETRIA.</b></li></ul>



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 24/09/2014

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 111 Particella: 423 Sub.: 95</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		111	423	95	1		A/2	3	5,5 vani		Euro 610,71	Variazione del 21/02/2005 n . 812 .1/2005 in atti dal 21/02/2005 (protocollo n . TR0012225) UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA
<b>Indirizzo</b>		VIA LAZIO n. 8/A piano: 4-5-S1 interno: 21 scala: B;										
<b>Annotazioni</b>		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/05/2005 Nota presentata con Modello Unico n . 3665 .1/2005 in atti dal 23/05/2005 Repertorio n .: 21022 Rogante: CIRILLI PAOLO Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 24/09/2014

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 111 Particella: 423 Sub.: 16</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		111	423	16	1		C/6	7	24 m <sup>2</sup>		Euro 71,89	Variazione del 21/02/2005 n . 812 .1/2005 in atti dal 21/02/2005 (protocollo n . TR0012225) UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA
<b>Indirizzo</b>				VIA LAZIO n. 8 piano: T;								
<b>Annotazioni</b>				classamento proposto e validato (D.M. 701/94)								

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/05/2005 Nota presentata con Modello Unico n . 3665 .1/2005 in atti dal 23/05/2005 Repertorio n .: 21022 Rogante: CIRILLI PAOLO Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

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

Dichiarazione protocollo n. TR0012225 del 21/02/2005

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

Via Lazio

civ. 8/A

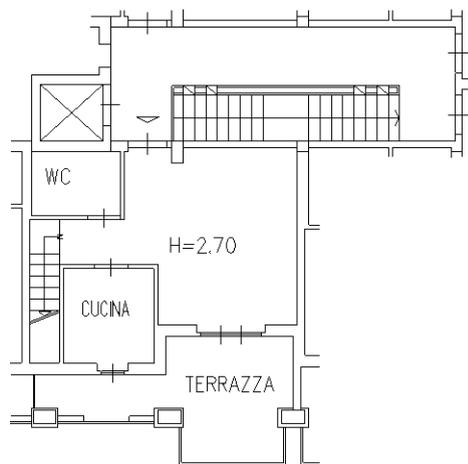
Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 111  
Particella: 423  
Subalterno: 95

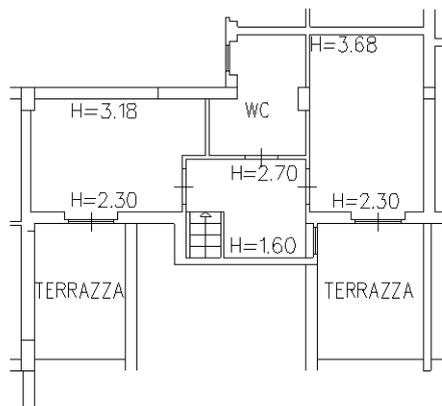
Compilata da:  
Montagna Baldelli Eugenio  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni N. 264

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO QUARTO  
INTERNO 21 SCALA B



PIANO QUINTO



PIANO INTERRATO



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2014 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 111 - Particella: 423 - Subalterno: 95 >  
VIA LAZIO n. 8/A piano: 4-5-S1 interno: 21 scala: B;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0012225 del 21/02/2005

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

Via Lazio

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 111

Particella: 423

Subalterno: 16

Compilata da:

Montagna Baldelli Eugenio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

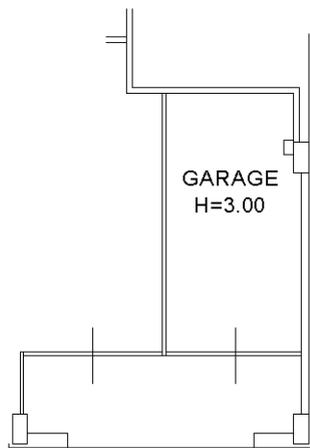
N. 264

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2014 - Comune di TERNI (LT117) - < Foglio: 111 - Particella: 423 - Subalterno: 16 >  
VIA LAZIO n. 8 piano: T;

10 metri



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

## Tribunale di Terni

Sezione Civile

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE</b> <b>Iscritta al N. 180/2013 R.G</b>	<i>Promossa da:</i> <b>...OMISSIS...</b>
	<i>Contro:</i> <b>...OMISSIS...</b>

<i>Giudice:</i> <b>Dott.ssa NATALIA GIUBILEI</b>
---

<i>Custode Giudiziario:</i> <b>Avv. STEFANO COLALELLI</b>	<i>Perito:</i> <b>Geom. DANILO GIOVANNINI</b>
--	--

**ALLEGATI "C"**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**Esecuzione immobiliare n. R.G. 180/2013**

promossa da ...OMISSIS...  
contro ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa NATALIA GIUBILEI  
Custode Giudiziario Avv. STEFANO COLALELLI  
Perito Geom. DANILO GIOVANNINI

**ALLEGATO "C"**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

alla data del 17 luglio 2014

dell' unità immobiliare sita nel Comune di Terni - Via Lazio n.8/a  
censita al Catasto Fabbricati con il Foglio 111 N. 423 Sub. 95 e 16



Foto n.ro 1  
Portone condominiale d'ingresso



Foto n.ro 2  
Prospetto Sud



Foto n.ro 3  
Ingresso appartamento -P.4



Foto n.ro 4  
Soggiorno - P.4

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A14-0224	01	1064	2621	24 settembre 2014	-	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info@studioassociatogm.it.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

**Esecuzione immobiliare n. R.G. 180/2013**

promossa da ...OMISSIS...  
contro ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa NATALIA GIUBILEI  
Custode Giudiziario Avv. STEFANO COLALELLI  
Perito Geom. DANILO GIOVANNINI

**ALLEGATO "C"**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

alla data del 17 luglio 2014

dell' unità immobiliare sita nel Comune di Terni - Via Lazio n.8/a  
censita al Catasto Fabbricati con il Foglio 111 N. 423 Sub. 95 e 16

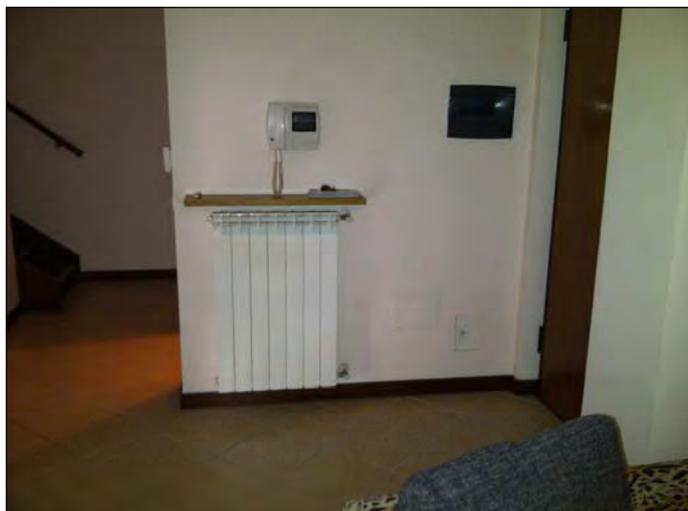


Foto n.ro 5  
Soggiorno - P.4

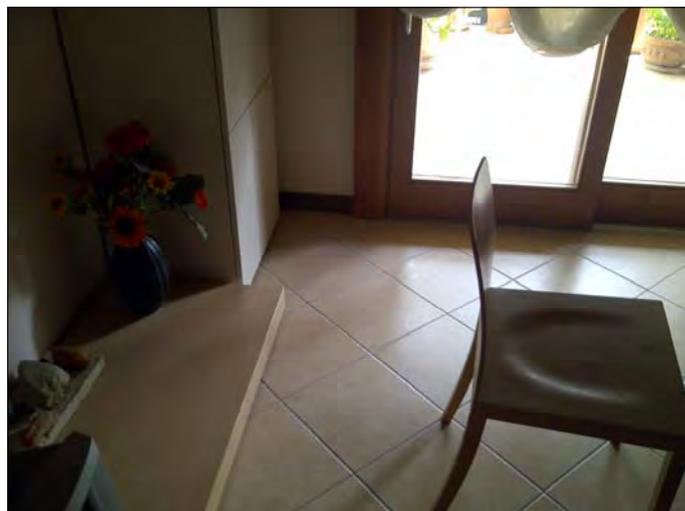


Foto n.ro 6  
Soggiorno - P.4

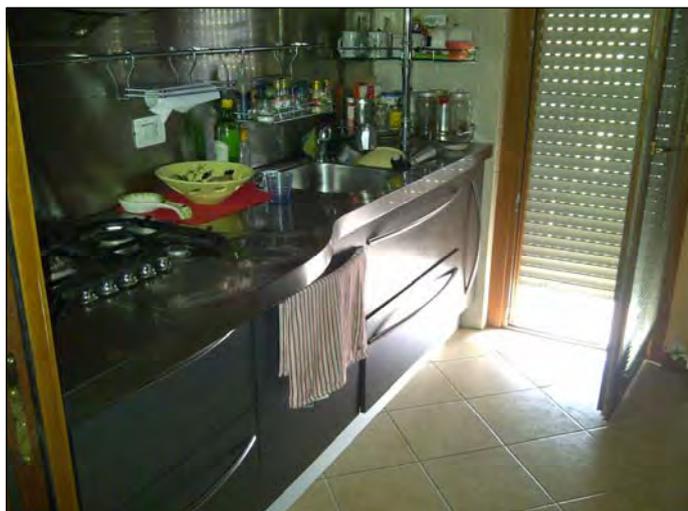


Foto n.ro 7  
Cucina - P.4



Foto n.ro 8  
Ripostiglio - P.4

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info@studioassociatogm.it.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA
A14-0224	02	1064	2621	24 settembre 2014	-	

**Esecuzione immobiliare n. R.G. 180/2013**

promossa da ...OMISSIS...  
contro ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa NATALIA GIUBILEI  
Custode Giudiziario Avv. STEFANO COLALELLI  
Perito Geom. DANILO GIOVANNINI

**ALLEGATO "C"**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

alla data del 17 luglio 2014

dell' unità immobiliare sita nel Comune di Terni - Via Lazio n.8/a  
censita al Catasto Fabbricati con il Foglio 111 N. 423 Sub. 95 e 16



Foto n.ro 9  
Bagno - P.4



Foto n.ro 10  
Terrazzo - P.4

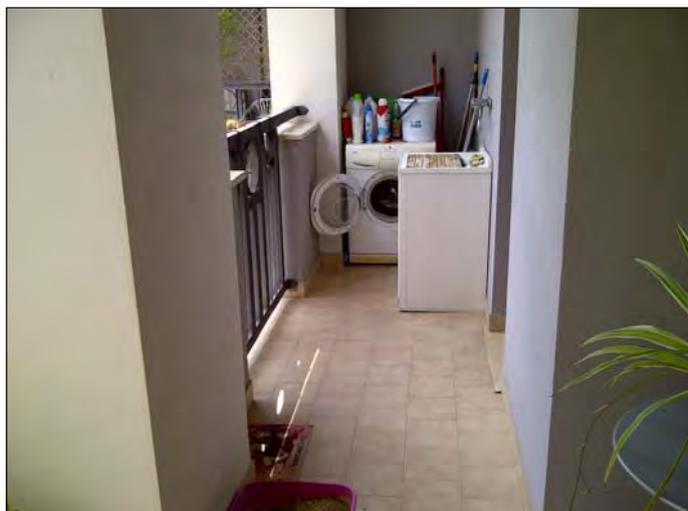


Foto n.ro 11  
Terrazzo - P.4



Foto n.ro 12  
Scala - P.4

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info@studioassociatogm.it.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA
A14-0224	03	1064	2621	24 settembre 2014	-	

**Esecuzione immobiliare n. R.G. 180/2013**

promossa da ...OMISSIS...  
contro ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa NATALIA GIUBILEI  
Custode Giudiziario Avv. STEFANO COLALELLI  
Perito Geom. DANILO GIOVANNINI

**ALLEGATO "C"**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

alla data del 17 luglio 2014

dell' unità immobiliare sita nel Comune di Terni - Via Lazio n.8/a  
censita al Catasto Fabbricati con il Foglio 111 N. 423 Sub. 95 e 16



Foto n.ro 13  
Disimpegno - P.5



Foto n.ro 14  
Letto 1 - P.5

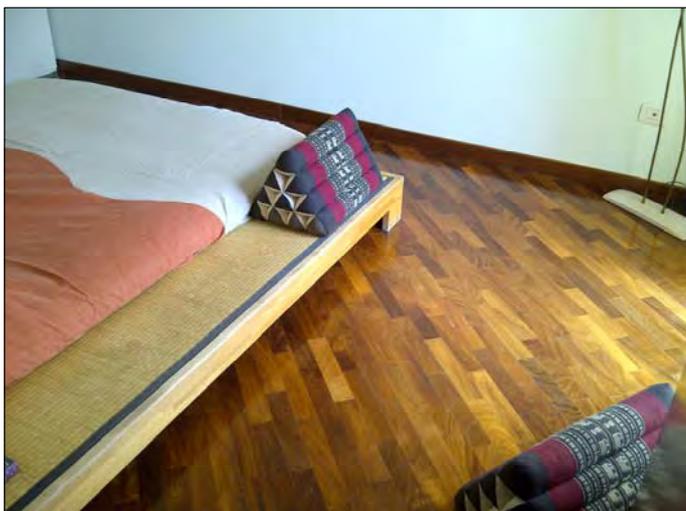


Foto n.ro 15  
Letto 2 - P.5



Foto n.ro 16  
Bagno - P.5

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A14-0224	04	1064	2621	24 settembre 2014	-	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info@studioassociatogm.it.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

**Esecuzione immobiliare n. R.G. 180/2013**

promossa da ...OMISSIS...  
contro ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa NATALIA GIUBILEI  
Custode Giudiziario Avv. STEFANO COLALELLI  
Perito Geom. DANILO GIOVANNINI

**ALLEGATO "C"**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

alla data del 17 luglio 2014

dell' unità immobiliare sita nel Comune di Terni - Via Lazio n.8/a  
censita al Catasto Fabbricati con il Foglio 111 N. 423 Sub. 95 e 16



Foto n.ro 17  
Terrazzo 1 - P.5



Foto n.ro 18  
Terrazzo 2 - P.5

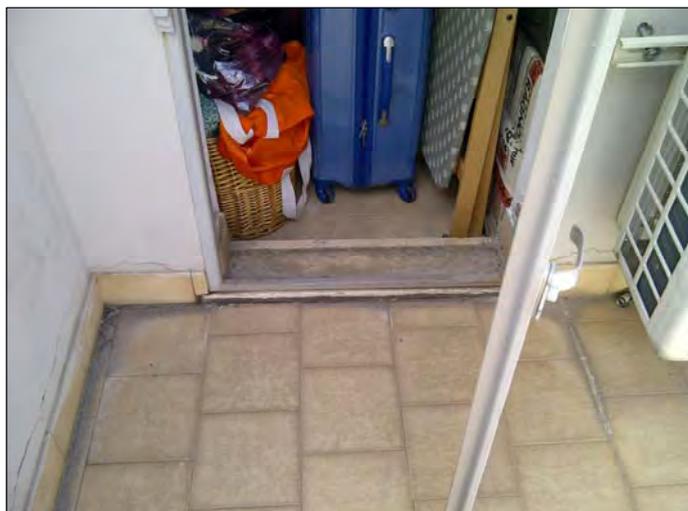


Foto n.ro 19  
Terrazzo 2 - P.5



Foto n.ro 20  
Soffitta - P.5

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A14-0224	05	1064	2621	24 settembre 2014	-	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info@studioassociatogm.it.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

**Esecuzione immobiliare n. R.G. 180/2013**

promossa da ...OMISSIS...  
contro ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa NATALIA GIUBILEI  
Custode Giudiziario Avv. STEFANO COLALELLI  
Perito Geom. DANILO GIOVANNINI

**ALLEGATO "C"**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

alla data del 17 luglio 2014

dell' unità immobiliare sita nel Comune di Terni - Via Lazio n.8/a  
censita al Catasto Fabbricati con il Foglio 111 N. 423 Sub. 95 e 16

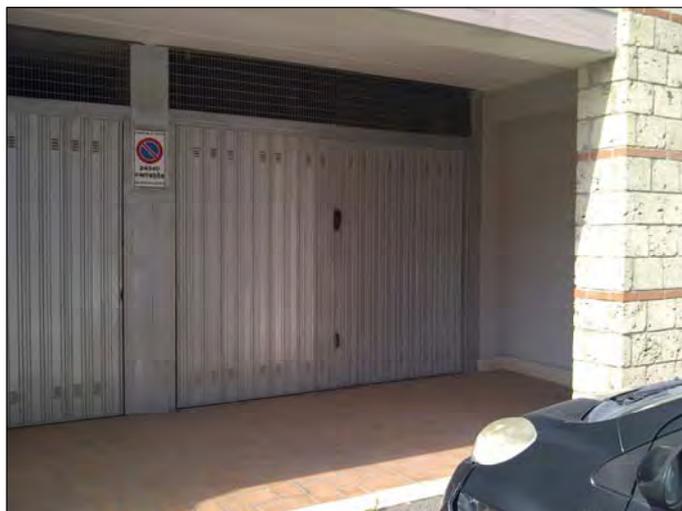


Foto n.ro 21  
Ingresso Garage - P.T.



Foto n.ro 22  
Garage - P.T.



Foto n.ro 23  
Garage Soppalco - P.T.

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info@studioassociatogm.it.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA
A14-0224	06	1064	2621	24 settembre 2014	-	

## Tribunale di Terni

Sezione Civile

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE</b> <b>Iscritta al N. 180/2013 R.G</b>	<i>Promossa da:</i> <b>...OMISSIS...</b>
	<i>Contro:</i> <b>...OMISSIS...</b>

<i>Giudice:</i> <b>Dott.ssa NATALIA GIUBILEI</b>
---

<i>Custode Giudiziario:</i> <b>Avv. STEFANO COLALELLI</b>	<i>Perito:</i> <b>Geom. DANILO GIOVANNINI</b>
--	--

**ALLEGATI "D"**  
**TITOLO DI PROVENIENZA**

Repertorio n. 21.022

Raccolta n. 5.368

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

**Repubblica Italiana**

L'anno duemilacinque, il giorno dieci del mese di maggio, in  
Terni, nella sede della società

( Terni - 10 maggio 2005 )

Davanti a me dottor **PAOLO CIRILLI**, Notaio in Terni, iscritto  
nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Terni, Orvieto  
e Spoleto, non assistito dai testimoni, per espressa e  
concorde rinunzia delle comparenti e con il mio consenso,  
sono presenti le signore:

- da una parte:

.....  
domiciliata per la carica ove appresso, impiegata, la quale  
dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma  
nella sua qualità di Procuratore speciale della società

.....  
capitale sociale Euro 119.700, codice fiscale  
e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Terni n.

.....  
giusta procura autenticata nella firma da me  
Notaio in data 11 aprile 2005, repertorio n. 20.534, raccolta  
n. 5.233, registrata a Terni in data 20 aprile 2005 al n. 670,  
serie 2, procura ad essa conferita dal Vice Presidente del

Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della  
suddetta società signor

in esecuzione della delibera del consiglio  
di amministrazione della suddetta società in data 30 marzo  
2005 che, in estratto certificato autentico da me Notaio in  
data 7 aprile 2005, rep. 20.501, trovasi allegata sotto la  
lettera "A" alla succitata procura;

- dall'altra parte:

Dette componenti, della identità personale, qualifica e  
poteri di firma delle quali io Notaio sono certo, mi chiedono  
di ricevere il presente atto pubblico con il quale  
dichiarano, convengono e stipulano quanto segue:

#### **Art. 1**

La società  
come sopra  
rappresentata, con ogni più ampia garanzia di legge in fatto  
e in diritto, vende ed in piena proprietà trasferisce alla  
la quale, allo stesso titolo  
accetta ed acquista, le seguenti porzioni immobiliari  
facenti parte del fabbricato di nuova costruzione dalla  
società venditrice edificato in Comune di Terni, e  
precisamente:

- appartamento ad uso civile abitazione, sito in via Lazio n. 8/A, posto su due livelli piano quarto e quinto, distinto con il numero interno 21, scala B, con annessa cantina al piano interrato, il tutto censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 111, particella 423, subalterno 95, z.c. 1<sup>^</sup>, cat. A/2, classe 3<sup>^</sup>, di vani 5,5 (cinque virgola cinque), R.C. Euro 610,71.

Confini: proprietà Leporoni, proprietà società venditrice, vano scale, salvi altri.

- locale ad uso garage, sito in via Lazio n. 8, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 111, particella 423 subalterno 16, z.c. 1<sup>^</sup>, cat. C/6, classe 7<sup>^</sup>, della consistenza catastale di mq. 24 (metri quadrati ventiquattro), R.C. Euro 71,89.

Confini: proprietà società venditrice, spazi condominiali per più lati, salvi altri.

Si precisa che la particella 423 del foglio 111 di mq. 1667 (metri quadrati milleseicentossessantasette), deriva dalla originaria particella 383/B del medesimo foglio come risulta dal modello 3/SPC presentato all'U.T.E. di Terni in data 19 ottobre 2004 n. 72180 approvato dal predetto Ufficio in data 22 ottobre 2004 tipo n. 72180.

## **Art. 2**

Quanto in contratto viene venduto e rispettivamente

acquistato a corpo e non a misura con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive inerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto a possedere, con la proporzionale comproprietà di parti, spazi ed impianti del fabbricato eventualmente in comunione come per legge nonché con tutte le parti condominiali quali risultano dal regolamento di condominio e relative tabelle millesimali del fabbricato di cui è parte quanto compravenduto depositato con verbale a rogito Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 4 aprile 2005 rep. n. 11164, registrato a Terni il giorno 11 aprile 2005 al n. 1042, serie 1, ed ivi trascritto in data 7 aprile 2005 al n. 2475 di formalità e successivo atto di rettifica a rogito dello stesso Notaio in data 14 aprile 2005, rep. n. 11251, registrato a Terni il 21 aprile 2005 al n. 1177, serie 1; regolamento che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

### **Art. 3**

Ai sensi e per gli effetti della legge 28/2/1985 n.47 e successive proroghe e modificazioni,

..... nella sua qualità, previo richiamo effettuato da me  
..... Notaio sulle sanzioni penali previste per dichiarazioni

mendaci o falsità in atti, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445, rende la seguente dichiarazione:

"Assumendone la piena responsabilità, dichiaro:

- che il fabbricato, di cui sono parte le porzioni immobiliari alienate con il presente atto, è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Terni in data 10 gennaio 2003 prot. n. 97664/02 e successiva D.I.A. presentata al detto Comune in data 13 novembre 2004, prot. n. 137061 e successiva presa d'atto del medesimo Comune in data 7 febbraio 2005, prot. n. 21163;

- che, alle stesse porzioni immobiliari, non sono state apportate modifiche o effettuate opere edificatorie soggette a sanatoria urbanistica.".

La parte venditrice dichiara che per detto complesso edilizio, di cui le porzioni immobiliari in oggetto sono parte, non è stato ancora rilasciato il certificato di agibilità ma che il fabbricato in oggetto ha tutte le caratteristiche tecniche e prestazionali per ottenere il rilascio dello stesso a cura e spese della medesima parte venditrice.

#### **Art. 4**

Il prezzo della presente vendita è stato d'accordo tra le parti convenuto come dichiarano in Euro 144.000 (euro centoquarantaquattromila) oltre all'IVA, come per legge, e

viene regolato come segue:

- quanto ad Euro 44.000 la parte venditrice, come rappresentata, dichiara di averle già ricevute prima d'ora dalla parte acquirente, alla quale, con la firma del presente atto rilascia quietanza;

- quanto ad Euro 100.000 la parte acquirente si accolla e fa propria la quota frazionata n. 22 di pari importo del mutuo concesso dalla "CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A." alla società venditrice, giusta atto di mutuo a rogito Notaio Carlo Filippetti di Terni in data 10 luglio 2003, rep. 38917, registrato a Terni il 16 luglio 2003 al n. 1816, vol. S1, garantito da ipoteca iscritta in data 16 luglio 2003 al n. 1572 di formalità e successivo atto di frazionamento a rogito del medesimo Notaio in data 29 marzo 2005, rep. 41756, registrato a Terni il 18 aprile 2005, atti che si intendono come integralmente riportati, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare; la parte acquirente si impegna al pagamento delle rate alle scadenze convenute e a notificare l'avvenuto accollo all'Istituto mutuante. La parte acquirente dichiara di eleggere domicilio in conformità del citato atto di mutuo.

Regolato così l'intero prezzo la parte venditrice, come rappresentata, si dichiara soddisfatta, rilascia quietanza finale 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.

#### **Art. 5**

La parte venditrice, come rappresentata, dichiara e garantisce che quanto forma oggetto di questo atto le appartiene in piena ed assoluta proprietà e disponibilità in forza di atto di compravendita e permuta a rogito Notaio Carlo Filippetti di Terni in data 10 maggio 2002 rep. n. 37068 quanto all'area e per aver costruito a tutta sua cura e spese il complesso edilizio di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto e che le stesse ad eccezione dell'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 16 luglio 2003 al n. 1572 di formalità e della convenzione edilizia per opere di urbanizzazione di cui all'atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni Avv. Caterina Grechi in data 10 dicembre 2002 rep. n. 35146 registrato a Terni il 30 dicembre 2002 al n. 3854 Atti Pubblici e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 13 gennaio 2003 al n. 361 di formalità, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, sono libere da qualsiasi peso, censo, canone, vincolo, altra trascrizione pregiudizievole

ed altra ipoteca volendo rispondere in caso diverso per l'evizione e per i danni come per legge.

#### **Art. 6**

La società venditrice, come sopra rappresentata, si riserva, inoltre, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo ed a tale scopo la parte acquirente le conferisce mandato irrevocabile con rappresentanza per la stipula dei relativi atti:

il diritto di stipulare convenzioni di confine, di distanza, nonché di apportare modifiche all'edificio ai fini della sua regolarità per ottemperare ad ingiunzioni comunali e convenzioni con i vicini;

- di cedere al Comune tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché tutte le parti del complesso che, al Comune devono essere cedute in ossequio della convenzione di cui al precedente art. 5.

Le parti autorizzano la trascrizione di quanto sopra convenuto con esonero per il competente signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni sua personale responsabilità al riguardo.

#### **Art. 7**

Gli effetti del presente atto hanno origine da oggi, da oggi stesso quindi rendite ed oneri, contributi imposte e tasse di qualsiasi genere andranno a rispettivo beneficio e

carico della parte acquirente la quale dichiara di aver già ricevuto la consegna di quanto forma oggetto del presente atto.

La parte acquirente dichiara di aver visitato gli immobili oggetto del presente atto e di averli trovati di suo pieno gradimento non avendo nessuna eccezione da sollevare al riguardo.

Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 151, la \_\_\_\_\_ dichiara di essere di stato civile libero.

#### **Art. 8**

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico dell'acquirente, che in ordine a quanto acquistato con il presente atto, richiede l'applicazione delle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale, essendo la presente vendita soggetta ad I.V.A., nonché delle agevolazioni fiscali disposte dalla legge 28/12/1995 n. 549 ed allo scopo dichiara:

- che le porzioni immobiliari in oggetto sono ubicate nel Comune di Terni ove essa si obbliga e dichiara di voler trasferire e stabilire la propria residenza entro diciotto mesi dalla data odierna;
- di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà,

usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione e locale garage nel Comune di Terni in cui sono situate le porzioni immobiliari acquistate con il presente atto;

- di non essere titolare, neppure per quote su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà, su altra casa di abitazione e locale garage acquistati dalla stessa acquirente con le agevolazioni di cui alla legge 549/95 o disposte dalla normativa tutta previgente in materia (legge 168/82 e segg.).

Di questo contratto io Notaio ho dato lettura alle comparenti, le quali, da me interpellate, lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà.

E' scritto da persona di mia fiducia, tramite strumentazione elettronica e da me Notaio completato a penna in tre fogli per pagine dieci e fin qui della undicesima.

F. to: \_\_\_\_\_

F. to: \_\_\_\_\_

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

## Tribunale di Terni

Sezione Civile

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE</b> <b>Iscritta al N. 180/2013 R.G</b>	<i>Promossa da:</i> <b>...OMISSIS...</b>
	<i>Contro:</i> <b>...OMISSIS...</b>

<i>Giudice:</i> <b>Dott.ssa NATALIA GIUBILEI</b>
---

<i>Custode Giudiziario:</i> <b>Avv. STEFANO COLALELLI</b>	<i>Perito:</i> <b>Geom. DANILO GIOVANNINI</b>
--	--

**ALLEGATI "E"**  
**TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO**

27 DIC 2005  
*[Handwritten signature]*



ATTI  
20 SET 2006

10.10.3  
2006  
EU.

**COMUNE DI TERNI**  
DIREZIONE ASSETTO DEL  
TERRITORIO - EDILIZIA

COMUNE DI TERNI  
27 DIC. 2005  
Protocollo n° 214784  
CAT. 12 CL. 12 SC. 3

**CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

RILASCIATO IN DATA 27 DIC. 2005 PROT. N. \_\_\_\_\_

**IL DIRIGENTE**



**VISTA**

la domanda avanzata in data 24/10/2005 con P.G. 176903 dalla **COSTRUZIONI BADELLI S.r.l.** (P. I.V.A. n. 00414430553) con sede in Terni, P.zza Europa n. 5, intesa ad ottenere il certificato di **agibilità del fabbricato** realizzato in forza di concessione edilizia rilasciata in data 10/01/2003 con P.G. n. 97664/02 e successiva variante con denuncia di inizio dell'attività presentata in data 13/11/2004 con P.G. n. 137061, sito in Terni, Via Lazio n. 8 e 8/A, distinto all'Agenzia del Territorio del Comune di Terni Catasto Urbano con il Foglio n. 111 P.lla n. 423 dal Sub. n. 6 al Sub. n. 97, con destinazione d'uso a "**Residenze ed autorimesse**";

**VISTA**

la seguente documentazione prodotta a corredo della domanda sopra indicata:

- a) copia della ricevuta di avvenuto presentazione della documentazione per l'iscrizione al Catasto, restituita dagli Uffici con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- b) dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal direttore dei lavori e dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, di conformità dell'opera rispetto al progetto comunque assentito, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e alla salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazioni delle imprese installatrici che attestano la conformità degli impianti installati rispetto alle normative vigenti in materia di sicurezza, nonché all'art. 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, nonché dichiarazioni di conformità degli impianti ascensore n. MIL4135777 e n. MIL4135778;
- d) documentazione fotografica di tutti i prospetti dell'edificio oggetto della domanda di agibilità, sottoscritta dal Direttore dei Lavori Arch. GIANI Silvia;
- e) copia del certificato di collaudo statico redatto dall'Ing. BARBATO Enzo, previsto dalle normative vigenti, con l'attestazione di avvenuto deposito in data 29/03/2004 prot. 12126, delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ad a struttura metallica;
- f) dichiarazione del Direttore dei Lavori Ing. OTTAVIANI Giancarlo attestante l'ottemperanza a tutti gli adempimenti in materia di costruzioni in zone sismiche inerenti l'intervento con l'individuazione dei medesimi;
- g) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, redatta, sotto forma di perizia giurata da parte del Direttore dei Lavori Arch. GIANI Silvia (Legge 13/89, D.M. 236/89 e Legge 104/92 per gli edifici privati; D.M. 236/89 e D.P.R. 503/96 per gli edifici, spazi o servizi pubblici);

**VISTI  
ACCERTATA  
VISTO  
RILEVATO**

gli artt. 29 e 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;  
la completezza della documentazione prodotta;  
l'art. 107 del D.Lgs 18/08/2000, n. 267;  
che è trascorso il termine di 30/60 giorni previsto dall'art. 29, comma 4°, della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1, decorso il quale l'agibilità si intende attestata;

**VISTA**

la proposta favorevole del Responsabile del procedimento il quale ha verificato la completezza della documentazione e delle autocertificazioni prodotte, in base alla quale, l'opera realizzata corrisponde al progetto comunque assentito dal punto di vista dimensionale, delle destinazioni d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativi o negli atti di assenso o nelle autorizzazioni rilasciate, e, secondo quanto dispone la normativa vigente, sussistono le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e di sicurezza degli impianti nello stesso installati;

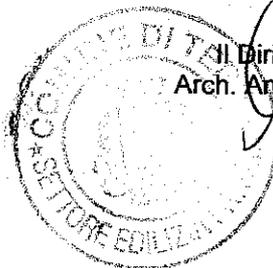
sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e di sicurezza degli impianti nello stesso installati;

2. CHE l'agibilità è da ritenersi "attestata" per avvenuta decorrenza dei termini;
3. CHE non sussistono motivi per attivare procedimenti di auto tutela;

### E CONSEGUENTEMENTE CERTIFICA

pertanto che il fabbricato costituito da n. 46 autorimesse e n. 45 alloggi residenziali è **AGIBILE** a datare dal 27 DIC. 2005 (data di adozione provvedimento).

Si prende atto che è stata versata la somma di Euro 3.630,00 come da bollettino di versamento in data 20/12/2005 ricev. n. 0039 a favore del Comune di Terni per diritti di segreteria (Del. C.C. n. 31 del 16/02/2004 esecutiva in data 30/03/2004);



Il Dirigente  
Arch. Angelo Viali





# COMUNE DI TERNI

AC/

DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO-EDILIZIA-

Cod. Fisc./ Part. IVA 00175660554

Protocollo n. **97664/02**

Allegati n. 19 + 7 lex 13/89.

OGGETTO: concessione per l'esecuzione di opere.

Terni li **10 GEN. 2003**

## IL DIRIGENTE

- VISTA la domanda avanzata in data 15/02/01 e successive integrazioni in date 19/02/02 e 12/06/02 da Battistoni Valentina e Daniela (P.G. n. 11932 del 15/02/01) con la quale è stata richiesta la concessione per l'esecuzione dei lavori di nuova costruzione sull'area distinta al catasto al foglio n. 111, part. n. 383, sita in Via Toscana-Via Lazio;
- VISTO il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;
- VISTO il parere A.S.L. del 5/11/02 con prescrizioni;
- VISTE le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio;
- VISTA la Legge 17.08.1942 n. 1150 e succ. mod.;
- VISTA la Legge 28.01.1977 n. 10;
- VISTA la Legge 28.02.1985 n. 47 e succ. mod.;
- VISTO l'art. 107, comma III, del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267;
- VISTO l'art. 4 del D.L. 05.10.1993 n. 398, convertito, con modificazioni, dalla Legge 04.12.1993 n. 493 e successivamente modificato dall'art. 2, comma 60 della L. 23.12.1996 n. 662;
- VISTA *la deliberazione di G. C. n. 420 del 12/09/02;*
- VISTA *la nota n. 2716/G/UT del 16/12/02 urbanistica*
- VISTE *le domande avanzate in date 27/02/01, 3/06/02, 5/12/02 e 10/12/02 prot. 97664 da Costruzioni Baldelli S.r.l. in qualità di proprietaria;*
- VISTA la convenzione stipulata con atto n. 35146 di rep. del 5/12/02;
- PRESO ATTO che i progettisti dei lavori sono gli arch.tti Giani Alessandro e Montagna Baldelli David;
- VISTA la proposta motivata del responsabile del procedimento;
- RITENUTO di concordare e fare proprie le motivazioni poste nella proposta del responsabile del procedimento;



## RILASCIA

a **COSTRUZIONI BALDELLI S.r.l.**,

con sede a TERNI Piazza Europa n. 5, fatti salvi i diritti dei terzi, la concessione edilizia per eseguire lavori di nuova costruzione ad uso residenziale in Via Toscana-Via Lazio, e opere di urbanizzazione primaria, secondo il progetto che si allega, quale parte integrante del presente atto.

ATTI

## Art. 1

### *(Versamento dei contributi)*

Gli oneri relativi alla presente sono quelli comunicati con prot. 1163/C del 27/12/02.

## Art. 2

### *(Obblighi e responsabilità del concessionario)*

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

- i lavori devono essere eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto allegato alla presente concessione;
- devono essere rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso;
- la concessione e i disegni devono essere tenuti sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari del Comune fino a che non sia rilasciata l'autorizzazione all'abitabilità o all'uso dell'edificio come pure gli eventuali documenti relativi alle opere in conglomerato cementizio armato o precompresso od a struttura metallica (art. 5 Legge 05.11.1971 n. 1086);
- nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

1) il nome e cognome del concessionario o l'indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;

2) il nome e cognome del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente;

3) la ditta (o le ditte) esecutrice dei lavori;

4) la data ed il numero della presente concessione;

5) la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite;

6) la data di inizio ed ultimazione dei lavori;

- il fabbricato deve essere dotato di apposita cassetta postale;

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

## Art. 3

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

Qualora si intenda dare esecuzione a strutture in cemento armato o metalliche, il costruttore è tenuto all'osservanza delle norme di cui alla legge 05.11.1971 n. 1086: in particolare egli dovrà provvedere alla denuncia di cui all'art. 4 L. cit., prima dell'inizio dei lavori, presso la Provincia di Terni.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art.7 della citata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio Vigilanza sulle costruzioni della Provincia di Terni.

Inoltre, essendo il territorio del Comune di Terni classificato "zona sismica", dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla L. 02.02.1974 n. 64 e alla L.R. 14.05.1982 n. 25.

## Art. 4

### *(Osservanza di particolari disposizioni di legge)*

Si richiama l'osservanza delle Leggi Statali e Regionali e dei regolamenti comunali, per ciò che attiene al superamento delle barriere architettoniche (L. 09.01.1989 n. 13 e D.P.R. 14.06.1989 n. 236) , alla sicurezza degli impianti (L. 05.03.1990 n. 46 e D.P.R.06.12.1991 n. 447) ed al contenimento dei consumi energetici.





Art. 5

(Termini di inizio ed ultimazione dei lavori)

INIZIO LAVORI - I lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio della presente concessione.

ULTIMAZIONE LAVORI - I lavori dovranno essere ultimati entro tre anni, decorrenti dalla data sopracitata così da rendere l'opera abitabile od agibile.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni.

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

L'ultimazione delle opere deve essere comunicata al Sindaco, con lettera raccomandata, entro e non oltre i dieci giorni successivi. (art. 18 bis R.E.).

I locali di nuova costruzione non possono essere abitati o comunque utilizzati se non previo rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, ai sensi dell'art. 18 ter del regolamento edilizio.

Art. 6

(Prescrizioni speciali)

1. i n. 31 posti macchina ubicati al piano interrato e i n. 6 al piano terra, evidenziati nella tavola 10/A, previsti in ossequio all'art. 18 della Legge 765/67, così come modificato dall'art. 2 della Legge 122/89, costituiscono pertinenze della costruzione ai sensi e per gli artt. 817, 818, 819 del codice civile, così come previsto dall'art. 26 comma IV della Legge 47/85;
2. la camera da letto dell'appartamento in pianta indicato con il n. 6 al piano 1° e 2° dovrà avere superficie minima di mq. 9 (art. 45 del R.E.C.);
3. al piano terzo il momolocale indicato in pianta con il n. 24 dovrà avere superficie minima di mq. 28,00;
4. al piano terzo la camera da letto dell'appartamento indicato in pianta con il n. 27 dovrà avere superficie minima di mq. 9 (art. 45 del R.E.C.);
5. i locali sottotetto per essere abitabili devono rispettare quanto previsto dall'art. 53 del R.E.C.

La presente concessione viene rilasciata preso atto che è stato presentato l'elaborato con la relativa relazione in conformità alle prescrizioni del D.M. 14/06/89 n. 236 relativamente alla:

ACCESSIBILITA'  VISIBILITA'  ADATTABILITA'

Concessione adottata in data:

- 9 GEN 2003

IL DIRIGENTE  
(Arch. Angelo Viali)



Ritirato a mano in data 10 GEN. 2003  
Per ricevuta Adile Pugliese

Sede: Palazzo Montani - Corso del Popolo 96

Orario di ricevimento: lunedì - dalle 11,00 alle 13,00, martedì e giovedì dalle ore 15,30 alle ore 17,30

ATTI

ATTI

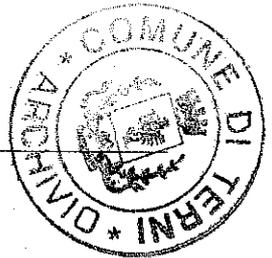


COMUNE DI TERNI

~~TERNI CARLO GIORDANI~~  
~~COMUNE DI TERNI~~  
DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO  
- EDILIZIA -

mlc

DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO - EDILIZIA



Cod. Fisc./Part. IVA 00175660554

Risposta a nota N. 137061

Prot. di Settore N.

in data 13.11.2004

Protocollo N. 21163

Allegati N. Vari

(DA CITARE NELLA RISPOSTA)

OGGETTO: DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA' ai sensi dell'art. 20 della L. R. Umbria 18/02/2004, n° 1.



7 FEB. 2005

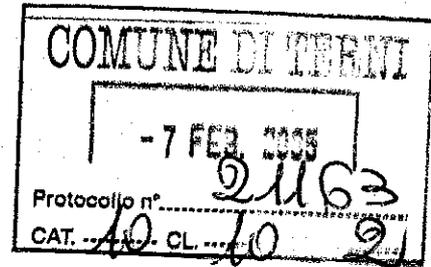
Terni .....

Spett.le

COSTRUZIONI BALDELLI S.R.L.  
MONTAGNA BALDELLI EUGENIO  
PIAZZA EUROPA, N. 5  
05100 TERNI

e p.c. al

ARCH. GLIANI SILVIA  
Via DEL MERCATO N. 10  
05100 TERNI

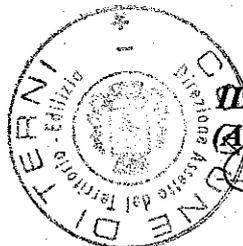


Con la presente si comunica che è pervenuta **DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'**, da parte della S.V., in data 13 NOVEMBRE 2004 prot. n. 137061.

Si comunica l'avvio del procedimento ed il nominativo del Responsabile del procedimento nella persona del Funzionario Tecnico Geom. Amedeo Frapparelli, e si restituiscono copie vidimate della D.I.A. e degli elaborati a corredo della stessa tenuto presente che tale vidimazione non costituisce accertamento dei presupposti e requisiti di legge.

Le copie sopracitate comprovano la sussistenza del titolo ai sensi dell'art. 21, comma 5, della L. R. 18/02/2004, n° 1.

Si prescrive che i posti auto (autorimesse) ubicati al piano interrato e terra evidenziati nella Tavola P6, previsti in ossequio all'art. 41/sexies della Legge n. 1150/42, come modificato dall'art. 2 della Legge n. 122/89, costituiscono pertinenze della costruzione ai sensi e per gli effetti degli artt. 817/818/819 del Codice Civile e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale (art.9, comma 5, Legge n. 122/89).



IL DIRIGENTE

(Arch. A. VIALI)

*[Signature]*

N.B.: si prega il/i soggetto/i in indirizzo di indicare nella eventuale risposta alla presente il n. di Prot. individuato in epigrafe

Sede: Palazzo Montani P.zza M. Ridolfi, 7

Orario di ricevimento: lunedì 11,00 - 13,00 martedì e giovedì 15,30 - 17,30.

MODELLO

# D.I.A.

2004

Protocollo Generale

## COMUNE DI TERNI

13 NOV. 2004

Protocollo n° 137061

CAT. 10 CL. 10 FS. 19

COMUNE DI TERNI

12 NOV. 2004

SECRETARIA

COMUNE DI TERNI

ARCHIVIO

PRESENTARE IN DUPLICE COPIA

### AL COMUNE DI TERNI

DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO - EDILIZIA -

## DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'

PER LA REALIZZAZIONE DI (barrare ciò che interessa)

Riservato all'ufficio.

- INTERVENTO NON RICONDUCEBILE 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;
- 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. b) della L.R. 18/02/2004, n. 1
- 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);
- 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).
- ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE (limitatamente nei casi previsti nell'art. 20, comma 1, lett. d) della L.R. 18/02/2004, n. 1
- IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI DI MODESTE DIMENSIONI AL SERVIZIO DELLE ABITAZIONI O DELLE ATTIVITÀ 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)
- 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);
- 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;
- VARIANTE A DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ,
- 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).

Il Dirigente

Responsabile del procedimento

Pratica n°

prev. in data:

NOTE

(riservato all'ufficio)

OFF. OPERI  
Per verifiche  
24/11/04 9

Il Sottoscritto:

Nome/Cognome **COSTRUZIONI BALDELLI SRL MONTAGNA BALDELLI EUGENIO**

Residente a

**TERNI** Via **PIAZZA EUROPA** n. **5**

Codice Fiscale: **MNTGHE42D05L117F**

Tel. **0744 401135** E-mail: **info@costruzionibaldelli.it**

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 **LAZIO - TOSCANA - TERNI**

folgio catastale n. **111** particelle nn. **71-318**

AMMISSIBILE-CONTROLLATO



dell'immobile situato nel Comune di Terni, via

foglio catastale n.

particelle nn.



PRESENTA

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

**DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'**  
PER LA REALIZZAZIONE DELLE SEGUENTI OPERE:

**EDIFICIO RESIDENZIALE IN VIA TOSCANA -  
VIA FAZIO A TERNI**

A tal fine, e per l'approvazione ai sensi di legge e del vigente Regolamento Edilizio, allega in duplice copia il progetto, redatto dal Ing./Arch./Geom. SILVIA GUANI iscritto con il n° 84 all'Ordine/Albo degli/dei **ARCHITETTI** della Provincia di **TERNI**, C.F.: n° 4NI SLV54D50L117T, con studio in **TERNI** via DEL MERCATO n. 10 tel. n° 0744-404910 e tutta la documentazione necessaria come individuata dal progettista nell'elenco riepilogativo dei documenti allegati a corredo della presente domanda riportato nella pagina successiva e nell'allegata autocertificazione all. n. 1 al mod. D.I.A.

**IL SOTTOSCRITTO INOLTRE,**

consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28/12/2000,

**DICHIARA:**

1) che ha titolo alla presentazione della D.I.A. in quanto (1)

**PROPRIETARIO**

2) che sull'area e/o sull'edificio relativi alla presente D.I.A.

non sono state realizzate opere sprovviste di titolo abilitativi edilizio;

sono state realizzate opere abusive per le quali è stata presentata domanda di condono n. .... in data .....

3) che l'area asservita a scopo edificatorio (in base all'indice di edificabilità o di utilizzazione fondiaria) all'intervento oggetto della presente D.I.A. non è stata già utilizzata allo stesso scopo per precedenti interventi;

4) che l'area e/o l'immobile oggetto della presente D.I.A. è/non è (2) interessata da titoli abilitativi edilizi validi alla data odierna: (in caso affermativo indicare gli estremi n. 97664/02 del 10-01-03)

5) che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 21, comma 2, della L.R. 18/02/2004, n. 1, per le opere oggetto della presente D.I.A. è stato nominato **DIRETTORE DEI LAVORI** il Geom./Ing. /Arch. SILVIA GUANI con studio in **TERNI** Via DEL MERCATO n° 10, il quale provvederà, con separato atto, alla comunicazione di effettivo inizio dei lavori, all'indicazione dell'impresa esecutrice ed ai relativi obblighi informativi di cui all'art. 3, comma 8, del D.Lgs. 494/96 e s.m.i.

Dichiara, infine, di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 della legge 675/96 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

(luogo, data)

**TERNI 12-11-2004**

Il dichiarante

**Costruzioni Baldelli s.r.l.**

*[Firma]*

Ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 445/00, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e presentata all'ufficio competente via fax, tramite un incaricato, oppure a mezzo posta insieme alla fotocopia, non autenticata, di un documento di identità del dichiarante.



ELENCO RIEPILOGATIVO DEI DOCUMENTI ALLEGATI ALLA D.I.A. DA COMPILARE  
CURA DEL PROFESSIONISTA ABILITATO

- A- allegato "A" al mod. D.I.A. - AUTOCERTIFICAZIONE con la INDIVIDUAZIONE DEGLI ATTI DI ASSENSO, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'intervento e RELAZIONE ASSEVERATA DI CONFORMITA'.
- B- ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO, in duplice copia, redatti e compilati secondo le modalità previste dal R.E.C. e contenenti quanto previsto dallo stesso articolo composti da n° 9 tavole, numerate dal n° P1 al n° P5; PS1-PS2-S3 -V
- Documentazione in duplice copia inerente gli adempimenti di cui alla L. 09.01.1989 n° 13 e successivo D.M. 14.06.1989 n° 236 e legge 05.02.1992 n° 104 art. 24, ovvero dichiarazione del progettista che non sussiste l'obbligo della presentazione di tale documentazione;
- Convenzione regolarmente trascritta mediante la quale il proprietario dell'area confinante concede l'assenso per la costruzione a distanza inferiore da quella stabilita dall'art. 5 comma 18 lettera b) delle Norme Generali di P.R.G. e dà atto della conoscenza del suddetto articolo e degli obblighi da esso derivanti;
- Atto di sottomissione, debitamente registrato e trascritto, a favore del Comune/Provincia/ANAS di cui all'ultimo comma dell'art.65 comma 3° della L.R. 24/03/2000 n. 27;
- Modello predisposto dall'Amministrazione comunale, debitamente compilato, per la determinazione del contributo di costruzione o Perizia stragiudiziale per la determinazione del costo di costruzione;
- Modello debitamente compilato per la rilevazione dell'attività edilizia (ISTAT).
- Documentazione relativa alla determinazione del contributo di costruzione;
- Documentazione comprovante il pagamento del contributo di costruzione;
- Dichiarazione di cui all'art. 3, comma 8, lett. b), D.Lgs. n. 494/96;
- Certificato di cui all'art. 3, comma 8, lett. b-bis), D.Lgs. n. 494/96
- Altro .....
- Estremi atti di assenso comunque denominati già acquisiti, o documentazione necessaria per l'acquisizione degli stessi mediante conferenza dei servizi, individuati nella autocertificazione allegata 1 al mod. D.I.A., ed indicati nei quadri seguenti.

ATTI DI ASSENSO GIÀ ACQUISITI

CODICE ATTO DI ASSENSO	TIPOLOGIA ATTO	ESTREMI	
		PROT.	DATA
1	AUTOR COSTRUZIONI ZONA SISMICA	7242	16-02-2004
28	PARERE DI CONFORMITA' (C.P.I.)	12916	30-06-2004
31	L. 46/90		
27	L. 10/91	107812	20-11-2003

DOCUMENTAZIONE PER ACQUISIZIONE NULLA OSTA VINCOLI MEDIANTE CONFERENZA DEI SERVIZI

CODICE ATTO DI ASSENSO	TIPOLOGIA VINCOLO	DOCUMENTAZIONE



Il professionista

*[Handwritten signature]*

SPAZIO A DISPOSIZIONE PER ULTERIORI DATI

Progettista ..... c.f.:  
Progettista ..... c.f.:  
Progettista ..... c.f.:  
Progettista ..... c.f.:



ALTRI EVENTUALI DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

MODALITA' DI COMPILAZIONE DELLA D.I.A.

- Nel caso che il progetto sia redatto da più tecnici, nella autocertificazione e nello spazio apposito dovrà essere indicato un solo nominativo rappresentativo; in tal caso l'indicazione dei dati anagrafici e dei codici fiscali degli altri tecnici dovrà essere inserita nello "spazio a disposizione per ulteriori dati";
- Nella descrizione sommaria del tipo di intervento specificare la destinazione d'uso (residenziale, industriale artigianale ecc.); indicare i riferimenti ad eventuali precedenti (lic. o conc. edilizia o perm. di costr., in via ordinaria o in sanatoria, ordinanza di sospensione lavori, ingiunzione di ripristino, demolizione d'ufficio, ecc.);

nota (1) specificare se proprietario, titolare del diritto di superficie, concessionario di beni demaniali, enfiteuta (per la costruzione o recupero di edifici rurali), usufruttuario, titolare di altri diritti reali per trasformazioni che rientrino nel contenuto del proprio diritto;

nota (2) depernare il caso che non ricorre.

*Non paga oneri nella fase  
d'atto di inserir le acquire presenz*

*I posti auto (autorimesse) ubicati al piano interrato e terra evidenziati nella Tavola P6, previsti in ossequio all'art. 41/sestus della L. n. 1150/42, come modificato dall'art. 2 della L. n. 122/89, costituiscono pertinenze della costruzione ai sensi e per gli effetti degli artt. 817/818/819 del Codice Civile e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale (art. 9, comma 5, Legge n. 122/89);*

25 GEN. 2005

*[Handwritten signature]*

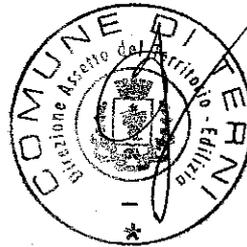


VIA TOSCANA



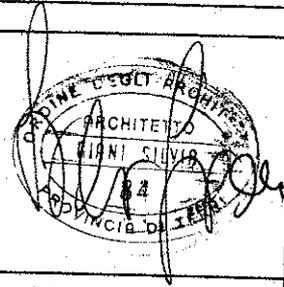
**COMUNE DI TERNI**  
DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO - EDILIZIA  
Elaborato allegato alla D.I.A.

prot. n° 137061 del 13/11/04



# COSTRUZIONI BALDELLI s.r.l.

PROGETTO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE  
IN VIA TOSCANA A TERNI



## PIANTA PIANO TERRA

SCALA:

1 : 100

FILE:  
B-VT-CT Piante-09/2004.dwg

DATA:  
09/2004

TAVOLA N°

CONFIGURAZIONE DI STAMPA:  
HP 500 B-VT-PC.pc3

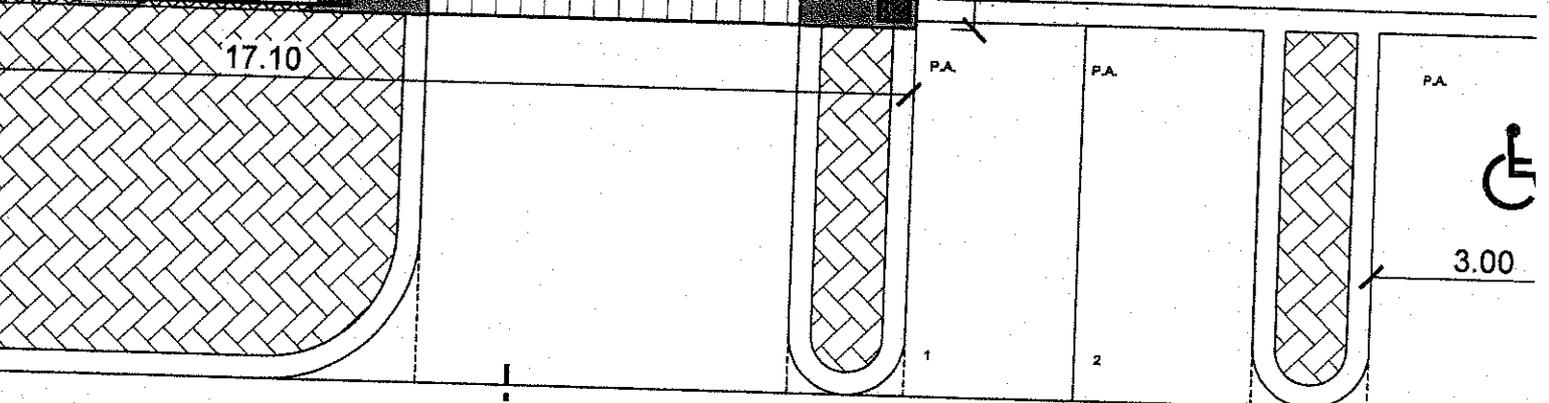
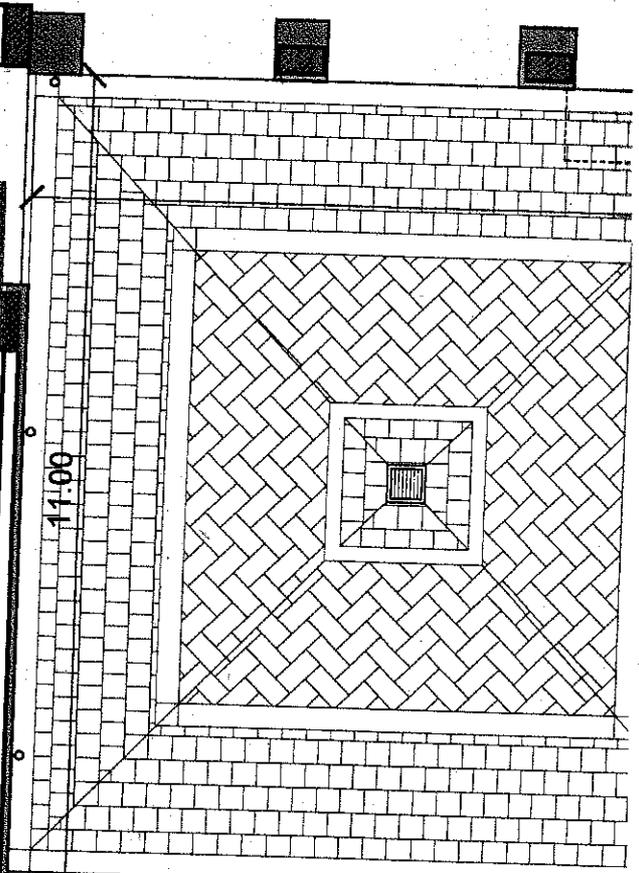
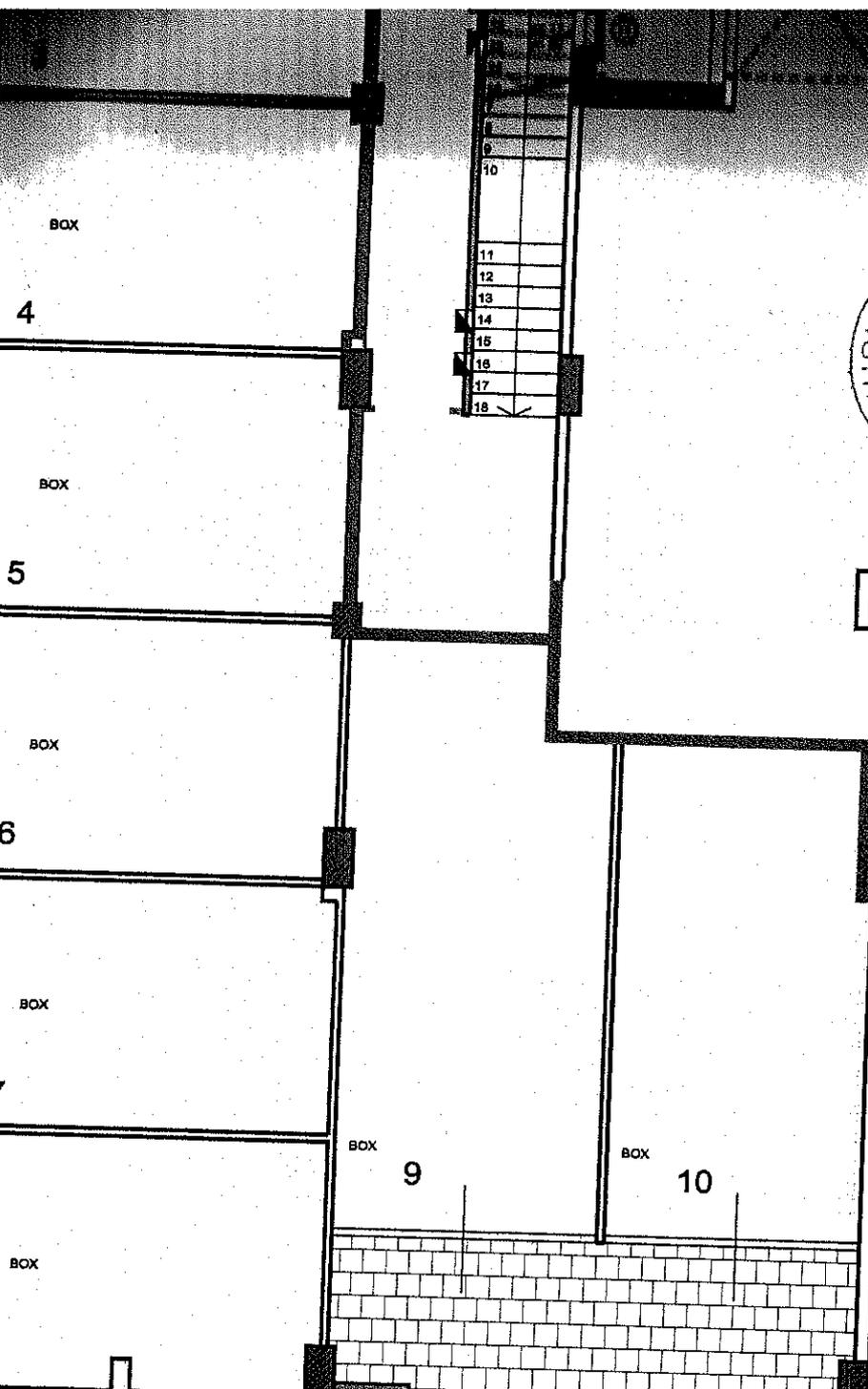
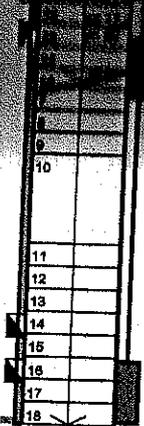
STILE DI STAMPA:  
B-Via Toscana.ctb

# P 2

ARCH. A. GIANI

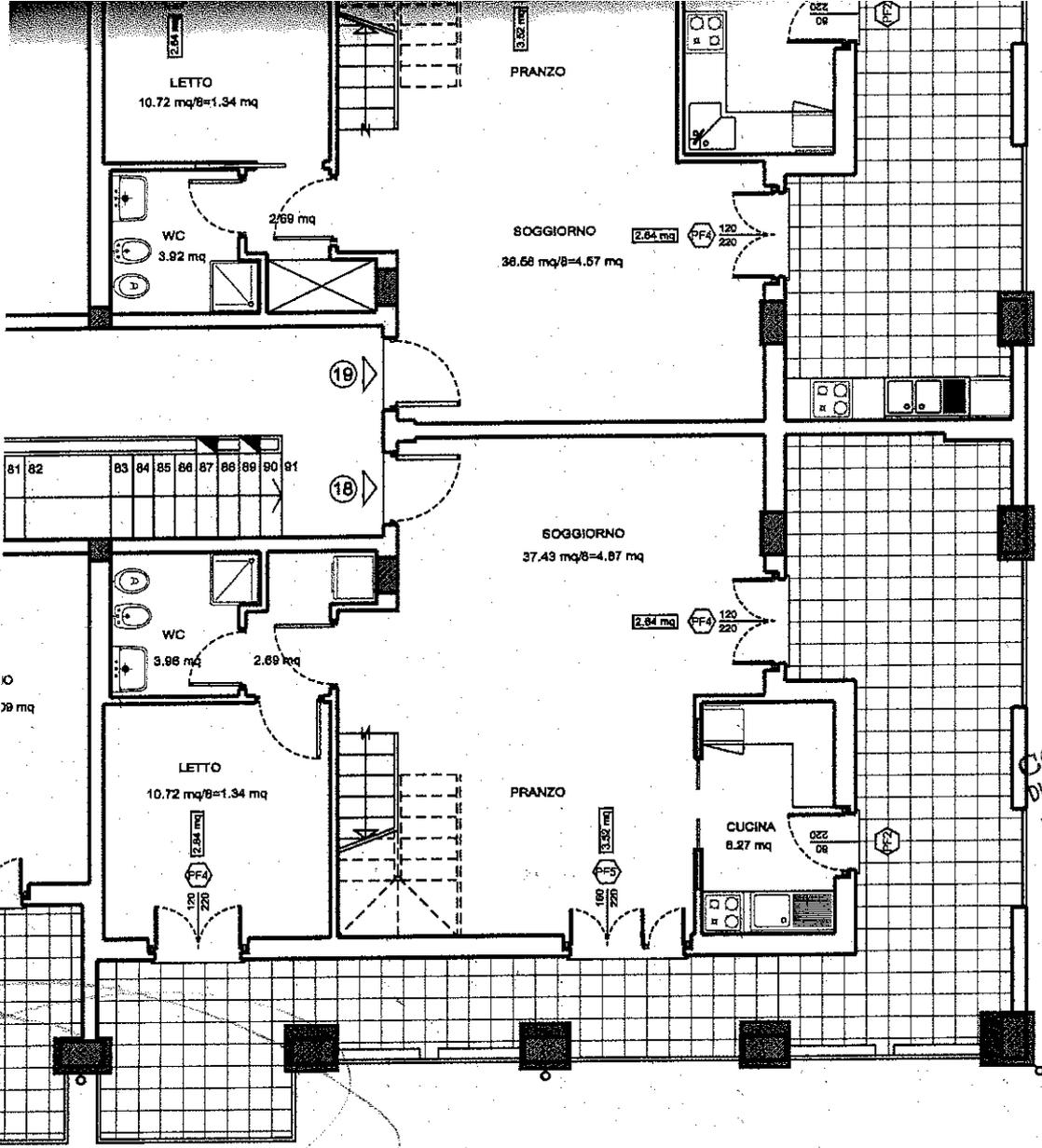
ARCH. S. GIANI

VIA DEL MERCATO 10 - TERNI - TEL: 0744-404910 - E-MAIL gianisil@tin.it



VIA LAZIO

POSTI AUTO PUBBLICI

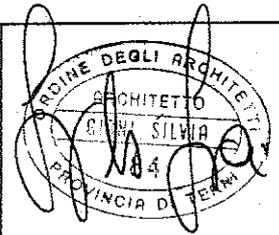


COMUNE DI TERNI  
 DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO - EDILIZIA  
 Elaborato allegato alla D.I.A.  
 prot. n° 137061 del 13/11/04



# COSTRUZIONI BALDELLI s.r.l

PROGETTO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE  
 IN VIA TOSCANA A TERNI



## PIANTA PIANI TERZO E ATTICO

SCALA:  
 1 : 100

FILE:  
 B-VT-CT Piante-09/2004.dwg

DATA:  
 09/2004

TAVOLA N°

CONFIGURAZIONE DI STAMPA:  
 HP 500 B-VT-PC.pc3

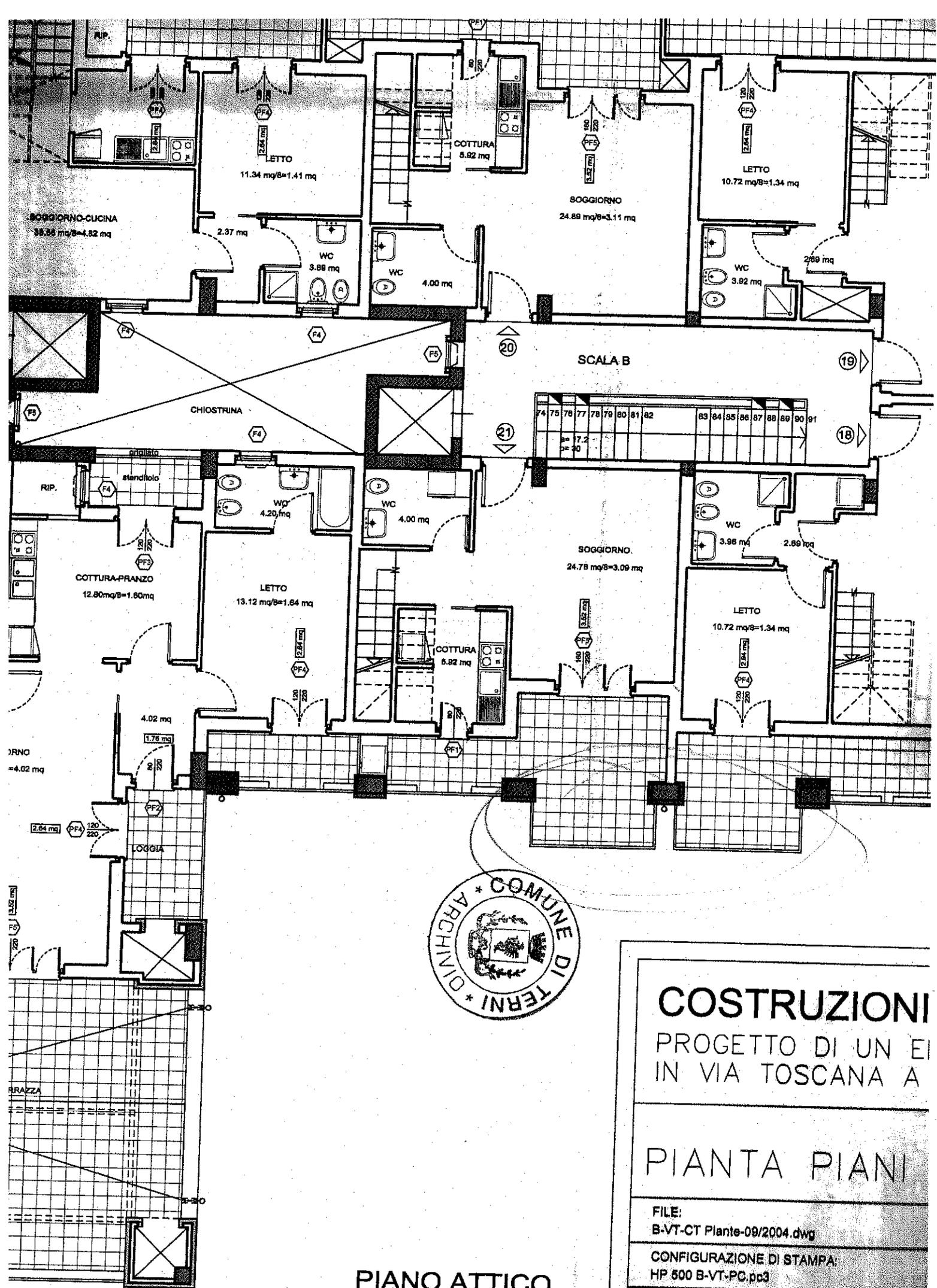
STILE DI STAMPA:  
 B-Via Toscana.ctb

P 4

ARCH. A. GIANI

ARCH. S. GIANI

VIA DEL MERCATO 10 - TERNI - TEL: 0744-404910 - E-MAIL gianisil@tin.it



PIANO ATTICO



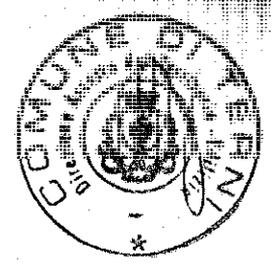
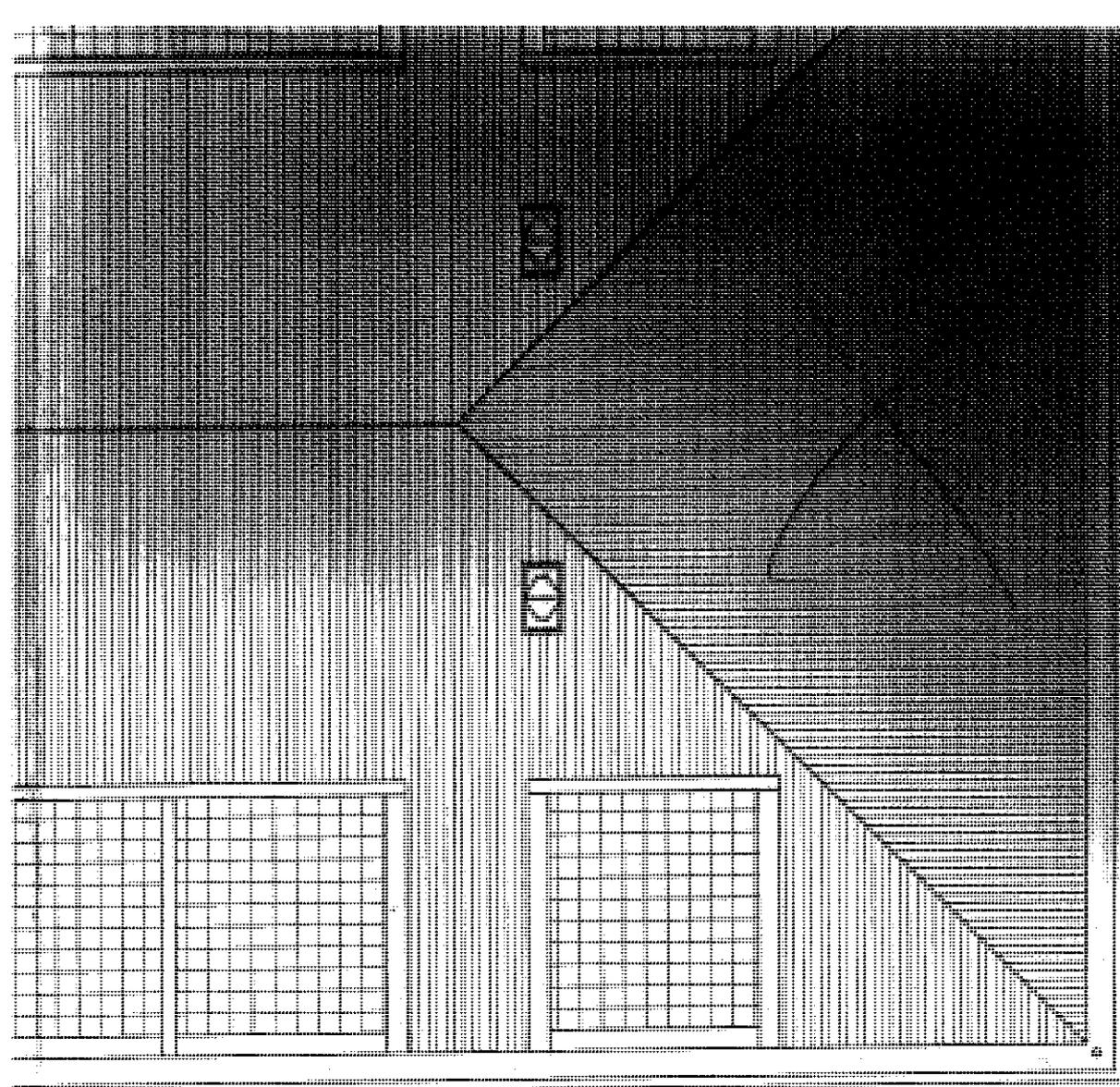
**COSTRUZIONI**  
 PROGETTO DI UN E  
 IN VIA TOSCANA A

PIANTA PIANI

FILE:  
 B-VT-CT Plante-09/2004.dwg

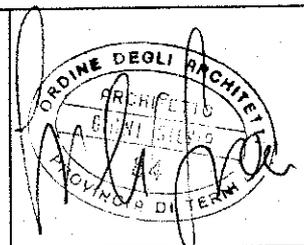
CONFIGURAZIONE DI STAMPA:  
 HP 500 B-VT-PC.pc3

ARCH. A. GIANI



# COSTRUZIONI BALDELLI s.r.l

PROGETTO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE  
IN VIA TOSCANA A TERNI



PIANTA PIANI SOTTOTETTO E COPERTURA

SCALA:

1 : 100

FILE:  
B-VT-CT Piante-09/2004.dwg

DATA:  
09/2004

TAVOLA N°

CONFIGURAZIONE DI STAMPA:  
HP 500 B-VT-PC.pc3

STILE DI STAMPA:  
B-Via Toscana.ctb

P 5

ARCH. A. GIANI

ARCH. S. GIANI

VIA DEL MERCATO 10 - TERNI - TEL: 0744-404910 - E-MAIL gianisil@tin.it

