

TRIBUNALE DI TERNI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da
OMISSIS

Contro
OMISSIS

N° Gen. Rep. **49/2016**
riunita con N° Gen. Rep. **72/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/10/2016

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**
Custode Giudiziario: **Avv. Silvia Giammarchi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO - Appartamento e Garage

*Tecnico incaricato: **Geom. CAPOTOSTI MIRKO**
codice fiscale CPTMRK76B01L117M - partita IVA 01214460550*

*Via San Marco, 13 - Terni (TR)
tel. (+39) 0744 406091 – fax (+39) 0744 406091
cellulare 328 4118274*

*e-mail mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com
P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it
www.studiotecnicogmc.com*

INDICE SINTETICO

Lotto unico – Appartamento e Garage

1. Dati Catastali

Corpo: **A**

Categoria: **Appartamento**

Ubicazione: **Via XX Settembre, 15 (scala A) – Terni 05100**

Identificazione al N.C.E.U. di Terni (TR)

OMISSIS nato a Terni (TR) il 06/11/1958 codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, bene personale - **Foglio 123, Particella 532, Subalterno 98**, indirizzo Via XX Settembre, piano 7, Comune Terni, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 105 mq, rendita € 856,03.

Corpo: **B**

Categoria: **Garage**

Ubicazione: **Via XX Settembre, 15 – Terni 05100**

Identificazione al N.C.E.U. di Terni (TR)

OMISSIS nato a Terni (TR) il 06/11/1958 codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, bene personale - **Foglio 123, Particella 532, subalterno 141**, indirizzo Via XX Settembre, piano S1, Comune Terni, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita € 47,93.

2. Stato di possesso

Corpo: **A**

Categoria: **Appartamento**

Ubicazione: **Via XX Settembre, 15 (scala A) – Terni 05100**

Possesso: **Occupato dal proprietario**

Corpo: **B**

Categoria: **Garage**

Ubicazione: **Via XX Settembre, 15 – Terni 05100**

Possesso: **Occupato dal proprietario**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo: **A**

Categoria: **Appartamento**

Ubicazione: **Via XX Settembre, 15 (scala A) – Terni 05100**

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **SI**

Corpo: **B**

Categoria: **Garage**

Ubicazione: **Via XX Settembre, 15 – Terni 05100**

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **SI**

4. Creditori Iscritti

Corpo: **A**

Categoria: **Appartamento**

Ubicazione: **Via XX Settembre, 15 (scala A) – Terni 05100**

Creditori Iscritti:

- OMISSIS
- OMISSIS

Corpo: **B**

Categoria: **Garage**

Ubicazione: **Via XX Settembre, 15 – Terni 05100**

Creditori Iscritti:

- OMISSIS
- OMISSIS

5. Prezzo

Corpo: **A**

Categoria: **Appartamento**

Ubicazione: **Via XX Settembre, 15 (scala A) – Terni 05100**

Corpo: **B**

Categoria: **Garage**

Ubicazione: **Via XX Settembre, 15 – Terni 05100**

Prezzo DI STIMA: € 162.610,00

Prezzo A BASE D'ASTA: € 138.218,50

**Beni in siti nel Comune di Terni
- Via XX Settembre, 15 -**

LOTTO UNICO – Appartamento e Garage

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A**

Appartamento sito in Terni, CAP 05100, Via XX Settembre n. 15, scala A

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà

OMISSIS Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati (N.C.E.U. di Terni):

Intestazione: **OMISSIS** nato a Terni (TR) il 06/11/1958 codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, bene personale - **Foglio 123, particella 532, subalterno 98**, indirizzo Via XX Settembre, piano 7, Comune Terni, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie totale 105 mq, rendita € 856,03.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto del compendio pignorato nonché dall'analisi degli atti presenti presso l'Agenzia del Entrate Ufficio del Territorio del Comune di Terni, lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità: tra lo stato di fatto del immobile in oggetto e la planimetria catastale si riscontrano delle sottili discrepanze riguardanti la presenza di due colonne, probabilmente scarichi o per impiantistica varia) la quali non vengono riportate nella planimetria. Una si trova nel disimpegno dell'appartamento l'altra nel terrazzo. La suddetta difformità non modifica la rendita catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: **B**

Garage sito in Terni, CAP 05100, Via XX Settembre n. 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà

OMISSIS Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati (N.C.E.U. di Terni):

Intestazione: **OMISSIS** nato a Terni (TR) il 06/11/1958 codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, bene personale - **Foglio 123, Particella 532, Subalterno 141**, indirizzo Via XX Settembre, piano S1, Comune Terni, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, superficie totale 18 mq, rendita € 47,93.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto del compendio pignorato nonché dall'analisi degli atti presenti presso l'Agenzia del Entrate Ufficio del Territorio del Comune di Terni, lo scrivente non ha rilevato difformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: residenziale con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Principali collegamenti pubblici: Autobus 200 m
Stazione ferroviaria Terni 3,2 Km
Superstrada (racc. Terni-Orte) 4,0 Km
Autostrada (Orte) 30,0 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: **A**

Appartamento sito in Terni, Via XX Settembre n. 15, scala A

Occupata dal proprietario.

Identificativo corpo: **B**

Garage sito in Terni, Via XX Settembre, 15

Occupato dal proprietario.

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:

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Come riportato nell'atto di acquisto, il locale garage distinto con il subalterno 141 de compendio pignorato non può essere venduto separatamente dall'appartamento distinto con il subalterno 98 ai sensi dell'art. 9 comma 5B della Legge 122/89.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di **OMISSIS** avente sede in OMISSIS codice fiscale OMISSIS contro **OMISSIS** nato a Terni il 06/11/1958 codice fiscale OMISSIS, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a firma di Notaio in Terni Dr. Fulvio Sbroli del 08/09/2005 Repertorio n. 150572, iscritta a Terni in data **09/09/2005** al numero di Registro Generale 11111 ed al numero di Registro Particolare **2768**

Importo ipoteca: € 280.000,00

Importo capitale: € 140.000,00

- Ipoteca volontaria a favore di **OMISSIS** avente sede in OMISSIS codice fiscale OMISSIS contro **OMISSIS** nato a Terni il 06/11/1958 codice fiscale OMISSIS (oltre altri soggetti e su altri immobili), per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a firma di Tribunale di Terni del 07/03/2016 Repertorio n. 236, iscritta a Terni in data **22/03/2016** al numero di Registro Generale 2880 ed al numero di Registro Particolare **353**

Importo ipoteca: € 327.000,00

Importo capitale: € 320.667,53

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a favore di **OMISSIS** avente sede in OMISSIS codice fiscale OMISSIS contro **OMISSIS** nato a Terni il 06/11/1958 codice fiscale OMISSIS, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni del 08/05/2015 Repertorio n. 1254, trascritto a Terni il **21/05/2015** al numero di Registro Generale 4423 ed al numero di Registro Particolare **3308**

- Pignoramento immobiliare a favore di **OMISSIS** avente sede in OMISSIS codice fiscale OMISSIS contro OMISSIS nato a Terni il 06/11/1958 codice fiscale OMISSIS, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni del 03/03/2016 Repertorio n. 434, trascritto a Terni il **11/03/2016** al numero di Registro Generale 2477 ed al numero di Registro Particolare **1752**

- Pignoramento immobiliare a favore di **OMISSIS** avente sede in OMISSIS codice fiscale OMISSIS contro **OMISSIS** nato a Terni il 06/11/1958 codice fiscale OMISSIS, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni del 21/03/2016 Repertorio n. 942, trascritto a Terni il **04/04/2016** al numero di Registro Generale 3295 ed al numero di Registro Particolare **2290**

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpi: **A e B**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (come da prospetto rilasciato dell'Amministrazione condominiale che si allega alla presente): **€ 487,68**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (in base alla dichiarazione dell'Amministrazione condominiale che si allega alla presente): **€ 2.925,20**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: **non dichiarati dall'Amministrazione condominiale**

Attestazione Prestazione Energetica dell'appartamento: **non presente. Si presume classe energetica D**

Indice di prestazione energetica dell'appartamento: **non presente.**

Note: Al momento del sopralluogo allo scrivente non è stato consegnato il Libretto d'Impianto indispensabile per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Data la normativa di riferimento che prevede, in mancanza del predetto libretto, il rilascio dell'A.P.E. con validità fino al 31 dicembre dell'anno successivo all'emissione del certificato, si ritiene di non redigerlo fin quando al sottoscritto non sarà consegnato il dovuto o, in alternativa, in fase di decreto di trasferimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari precedenti:

- OMISSIS con sede in OMISSIS, codice fiscale OMISSIS per il diritto di piena proprietà, proprietaria dalla **data di edificazione al 08/09/2005**.

Attuale proprietario:

- **OMISSIS** nato a Terni il 06/11/1958 codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena, bene personale, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio in Terni Dr. Fulvio Sbrolli in data 08/09/2005 Repertorio n. 150571/26229, trascritto a Terni in data 09/09/2005 al numero di Registro Generale 11110 ed al numero di Registro Particolare **6680**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Corpo A – Appartamento

- | | |
|------------------------|--|
| 1. Titolo abilitativo: | Permesso di Costruire prot n. 93385 del 16/12/2002 |
| Intestazione: | OMISSIS |
| Per lavori di: | Nuova costruzione |
| 2. Titolo abilitativo: | Permesso di Costruire in Variante prot. n. 111290/03 del 16/01/2004 |
| Intestazione: | OMISSIS |

- Per lavori di: Variante sostanziale
3. Titolo abilitativo: **D.I.A. prot n. 50286/05 del 24/03/2005**
 Intestazione: OMISSIS
 Per lavori di: Variante
4. Titolo abilitativo: **Agibilità prot n. 120497 del 15/07/2005**
 Oggetto: Agibilità per porzioni funzionali del fabbricato tra cui il subalterno 98

Corpo B – Garage

1. Titolo abilitativo: **Permesso di Costruire prot n. 93385 del 16/12/2002**
 Intestazione: OMISSIS
 Per lavori di: Nuova costruzione
2. Titolo abilitativo: **Permesso di Costruire in Variante prot. n. 111290/03 del 16/01/2004**
 Intestazione: OMISSIS
 Per lavori di: Variante sostanziale
3. Titolo abilitativo: **D.I.A. prot n. 50286/05 del 24/03/2005**
 Intestazione: OMISSIS
 Per lavori di: Variante
4. Titolo abilitativo: **Agibilità prot n. 92697 del 30/05/2006**
 Oggetto: Agibilità per porzioni funzionali del fabbricato tra cui il subalterno 141

7.1 Conformità edilizia:**Corpo A – Appartamento**

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto del compendio pignorato nonché dall'analisi degli atti presenti presso il Comune di Terni, lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità: tra lo stato di fatto del immobile in oggetto e la planimetria allegata alla DIA per variante si riscontrano delle sottili discrepanze riguardanti la presenza di due colonne (probabilmente scarichi o per impiantistica varia) la quali non vengono riportate nella planimetria. Una si trova nel disimpegno dell'appartamento l'altra nel terrazzo.

Corpo B – Garage

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto del compendio pignorato nonché dall'analisi degli atti presenti presso il Comune di Terni, lo scrivente non ha rilevato difformità.

7.2 Conformità urbanistica:

Corpo A – Appartamento

Corpo B – Garage

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	BbV Zone di conservazione dei volumi

Descrizione: **Appartamento** di cui al punto **A**

Appartamento che si sviluppa su un unico piano, composto da: un ingresso-soggiorno, cucina, un disimpegno, due bagni, tre camere ed un terrazzo ad uso esclusivo. Tutte le stanze dell'appartamento, tranne una camera e la cucina, hanno accesso diretto al terrazzo tramite porte-finestre.

Superficie utile complessiva è di circa **mq 77,00** oltre **mq 49,10** di terrazzo.

L'appartamento è ubicato al settimo piano.

Ha un'altezza interna di ml 2,75.

L'appartamento risulta in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: pvc condizioni: sufficiente
Infissi interni	tipologia: battente materiale: legno massello condizioni: buone
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle condizioni: buone
Pavimentazione interna bagni	materiale: piastrelle condizioni: buone
Rivestimento bagni	materiale: piastrelle condizioni: buone
Portone d'ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello blindato condizioni: buone
Scale esterne	rivestimento: marmo condizioni: sufficiente
Antifurto	conformità: da collaudare
Citofonico	tipologia: video conformità: da collaudare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano conformità: da collaudare
Idrico-sanitario	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio conformità: da collaudare

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

Lo scopo del presente rapporto di valutazione è il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del compendio pignorato riferito alla data della stesura del relazione. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, finiture, stato di conservazione, ampiezza dei vani ed estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare quelli oggetto di stima. Parte dei dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II Trimestre 2016, le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare siti nel Comune di Terni sono comprese: per i fabbricati ad uso "abitazioni" con stato di conservazione "Nuovo" ricadenti in "Semicentro", tra € 1.600,00 ed € 1.800,00 al mq. di superficie commerciale; per i fabbricati ad uso "abitazioni" con stato di conservazione "Ristrutturato" ricadenti in "Semicentro", tra € 1.100,00 ed € 1.400,00 al mq. di superficie commerciale; per i fabbricati ad uso "abitazioni" con stato di conservazione "Nuovo" ricadenti in "Semiperiferia", tra € 1.400,00 ed € 1.600,00 al mq. di superficie commerciale; per i fabbricati ad uso "abitazioni" con stato di conservazione "Ristrutturato" ricadenti in "Semiperiferia", tra € 1.000,00 ed € 1.300,00 al mq. di superficie commerciale. Altri dati di mercato a disposizione di una certa importanza giacché formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero: relativamente alla tipologia "Abitazioni civili" con stato di conservazione "Ottimo" e con epoca di riferimento II° semestre 2015, propone prezzi di mercato compresi tra € 1.350,00 ed € 1.800,00 al mq. di superficie lorda; relativamente alla tipologia "Abitazioni civili" con stato di conservazione "Normale" e con epoca di riferimento II° semestre 2015, propone prezzi di mercato compresi tra € 850,00 ed € 1.250,00 al mq. di superficie lorda; relativamente alla tipologia "Box" con stato di conservazione "Normale" e con epoca di riferimento II° semestre 2015, propone prezzi di mercato compresi tra € 800,00 ed € 1.100,00 al mq. di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, per il corpo A composto da un appartamento di civile abitazione, la scelta si pone quindi in una forbice compresa tra € 850,00 ed € 1.300,00 al mq. di superficie commerciale. Nell'ambito di tale forbice si inserisce il giudizio soggettivo dello scrivente che, in considerazione di ulteriori quotazioni di beni simili, o comunque assimilabili e ricadenti in zona di ubicazione simile a quella dell'immobile in oggetto, ritiene ragionevole adottare, vista la sua collocazione, le sue finiture e rifiniture nonché le sue dotazioni impiantistiche, la tipologia edilizia ed architettonica nonché lo stato di manutenzione, un valore unitario al mq di superficie commerciale pari ad € 1.300,00 ovvero ad un valore di € **1.600,00** al mq di superficie utile. In riferimento al corpo B composto da un garage ubicato al piano seminterrato, la forbice ha dei valori estremi da € 800,00 ad € 1.100,00. Si ritiene opportuno adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari ad € 800,00 ovvero ad un valore di € 965,00 al mq di superficie utile.

8.2 Fonti di informazione:

"Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II Trimestre 2016.

Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Banca dati del sottoscritto Esperto.

Operatori del settore delle compravendite immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**Corpo A – Appartamento**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Settimo - Ingresso-Soggiorno	22,20	€ 1.600,00	€ 35.520,00
Piano Settimo - Cucina	6,65	€ 1.600,00	€ 10.640,00
Piano Settimo - Disimpegno	7,15	€ 1.600,00	€ 11.440,00
Piano Settimo - Bagno 1	4,20	€ 1.600,00	€ 6.720,00
Piano Settimo - Letto 1	12,90	€ 1.600,00	€ 20.640,00
Piano Settimo - Letto 2	10,10	€ 1.600,00	€ 16.160,00
Piano Settimo - Bagno 2	4,85	€ 1.600,00	€ 7.760,00
Piano Settimo - Letto 3	8,90	€ 1.600,00	€ 14.240,00
Piano Settimo - Terrazzo	14,73	€ 1.600,00	€ 23.568,00

Valore corpo	€ 146.688,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 146.688,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 146.688,00

Corpo B – Garage

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Interrato - Garage	16,50	€ 965,00	€ 15.922,00

Valore corpo	€ 15.922,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.922,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.922,00

Riepilogo**LOTTO UNICO – Appartamento e Garage**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie reale netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile	126,05 mq	€ 146.688,00	€ 146.688,00
B	Garage	16,50 mq	€ 15.922,00	€ 15.922,00
				€ 162.610,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 24.391,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 138.218,50**

Terni, 30 agosto 2016

L'Esperto alla stima
Geom. MIRKO CAPOTOSTI

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 49/2016
RIUNITA CON LA PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 72/2016

OMISSIS

contro

OMISSIS

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

ALLEGATI

- LOTTO 1 -

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 – Terni (TR)

Tel. (+39) 0744 406091 - Fax (+39) 0744 406091

Cell. 328 4118274

e-mail mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it

www.studiotecnicogmc.com

TRIBUNALE DI TERNI

PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 49/2016

RIUNITA CON LA PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 72/2016

- LOTTO 1 -

- ELENCO ALLEGATI -

- Allegato "A" ~ Estratto di mappa catastale – Fg. 123 P.IIa 532
- Allegato "B" ~ Visura catastale – Fg. 123 P.IIa 532 sub 98
- Allegato "C" ~ Visura catastale – Fg. 123 P.IIa 532 sub 141
- Allegato "D" ~ Elaborato planimetrico – Fg. 123 P.IIa 532
- Allegato "E" ~ Planimetria catastale – Fg. 123 P.IIa 532 sub 98
- Allegato "F" ~ Planimetria catastale – Fg. 123 P.IIa 532 sub 141
- Allegato "G" ~ Visure Ufficio Provinciale Terni, Servizio Pubblicità Immobiliare
- Allegato "H" ~ Estratto di matrimonio
- Allegato "I" ~ Estratto conto spese condominiali
- Allegato "L" ~ Copia Certificati di agibilità

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 49/2016

RIUNITA CON LA PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 72/2016

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 1 -

ALLEGATO "A"

Estratto di mappa catastale – Fg. 123 P.lla 532

E=15500

I Particella: 532



TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 49/2016

RIUNITA CON LA PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 72/2016

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 1 -

ALLEGATO "B"

Visura catastale - Fg. 123 P.lla 532 Sub 98

Visura storica per immobile

Data: 25/08/2016 - Ora: 10.27.05 Segue

Visura n.: T54922 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/08/2016

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)
Catasto Fabbricati	Provincia di TERNI Foglio: 123 Particella: 532 Sub.: 98

INTESTATO

1	OMISSIS nato a TERNI il 06/11/1958	OMISSIS	(1) Proprietà per 1/1 bene personale
---	------------------------------------	---------	--------------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		123	532	98	1		A/2	4	6,5 vani	Totale: 105 m ² Totale escluse aree scoperte**: 95 m ²	Euro 856,03	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA VENTI SETTEMBRE piano: 7 interno: 23 scala: A; in corso con prot. TR0034831/2005 del 24/05/2005											
Notifica									Partita	-	Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/08/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		123	532	98	1		A/2	4	6,5 vani		Euro 856,03	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/08/2014 protocollo n. TR0089768 in atti dal 14/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 45859.1/2014)	
Indirizzo		, VIA VENTI SETTEMBRE piano: 7 interno: 23 scala: A; in corso con prot. TR0034831/2005 del 24/05/2005											
Notifica									Partita	-	Mod.58	-	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/08/2016

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/05/2005

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		123	532	98	1		A/2	4	6,5 vani		Euro 856,03	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/05/2005 protocollo n. TR0034655 in atti dal 23/05/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2601.1/2005)	
Indirizzo		, VIA XX SETTEMBRE piano: 7 interno: 23 scala: A;											
Notifica		TR0034831/2005					Partita		-		Mod.58		-
Annotazioni		classamento proposto e rettificato(d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/2005

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		123	532	98	1		A/2	3	6,5 vani		Euro 721,75	COSTITUZIONE del 30/03/2005 protocollo n. TR0020794 in atti dal 30/03/2005 COSTITUZIONE (n. 974.1/2005)
Indirizzo		, XX SETTEMBRE piano: 7 interno: 23 scala: A;										
Annotazioni		classamento proposto (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 08/09/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS nato a TERNI il 06/11/1958	OMISSIS	(1) Proprieta` per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/09/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/09/2005 Repertorio n.: 150571 Rogante: SBROLLI FULVIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6680.1/2005)	

Situazione degli intestati dal 30/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS con sede in TERNI	OMISSIS	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 08/09/2005
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 30/03/2005 protocollo n. TR0020794 in atti dal 30/03/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 974.1/2005)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/08/2016

Data: 25/08/2016 - Ora: 10.27.05 Fine

Visura n.: T54922 Pag: 3

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 49/2016

RIUNITA CON LA PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 72/2016

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 1 -

ALLEGATO “C”

Visura catastale - Fg. 123 P.lla 532 Sub 141

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/08/2016

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)
Catasto Fabbricati	Provincia di TERNI
	Foglio: 123 Particella: 532 Sub.: 141

INTESTATO

1	OMISSIS nato a TERNI il 06/11/1958	OMISSIS	(1) Proprietà per 1/1 bene personale
---	------------------------------------	---------	--------------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		123	532	141	1		C/6	7	16 m ²	Totale: 18 m ²	Euro 47,93	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA VENTI SETTEMBRE piano: S1; in corso con prot. TR0034831/2005 del 24/05/2005											
Notifica									Partita	-	Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/08/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		123	532	141	1		C/6	7	16 m ²		Euro 47,93	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/08/2014 protocollo n. TR0089811 in atti dal 14/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 45902.1/2014)	
Indirizzo		VIA VENTI SETTEMBRE piano: S1; in corso con prot. TR0034831/2005 del 24/05/2005											
Notifica									Partita	-	Mod.58	-	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/08/2016

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/05/2005

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		123	532	141	1		C/6	7	16 m ²		Euro 47,93	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/05/2005 protocollo n. TR0034656 in atti dal 23/05/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2602.1/2005)	
Indirizzo		, VIA XX SETTEMBRE piano: S1;											
Notifica		TR0034831/2005					Partita		-		Mod.58		-
Annotazioni		classamento proposto e rettificato(d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/2005

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		123	532	141	1		C/6	6	16 m ²		Euro 40,49	COSTITUZIONE del 30/03/2005 protocollo n. TR0020794 in atti dal 30/03/2005 COSTITUZIONE (n. 974.1/2005)
Indirizzo		, XX SETTEMBRE piano: S1;										
Annotazioni		classamento proposto (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 08/09/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS nato a TERNI il 06/11/1958	OMISSIS	(1) Proprieta` per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/09/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/09/2005 Repertorio n.: 150571 Rogante: SBROLLI FULVIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6680.1/2005)	

Situazione degli intestati dal 30/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS	OMISSIS	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 08/09/2005
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 30/03/2005 protocollo n. TR0020794 in atti dal 30/03/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 974.1/2005)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/08/2016

Data: 25/08/2016 - Ora: 10.30.30 Fine

Visura n.: T56220 Pag: 3

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 49/2016

RIUNITA CON LA PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 72/2016

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 1 -

ALLEGATO "D"

Elaborato planimetrico – Fg. 123 P.lla 532

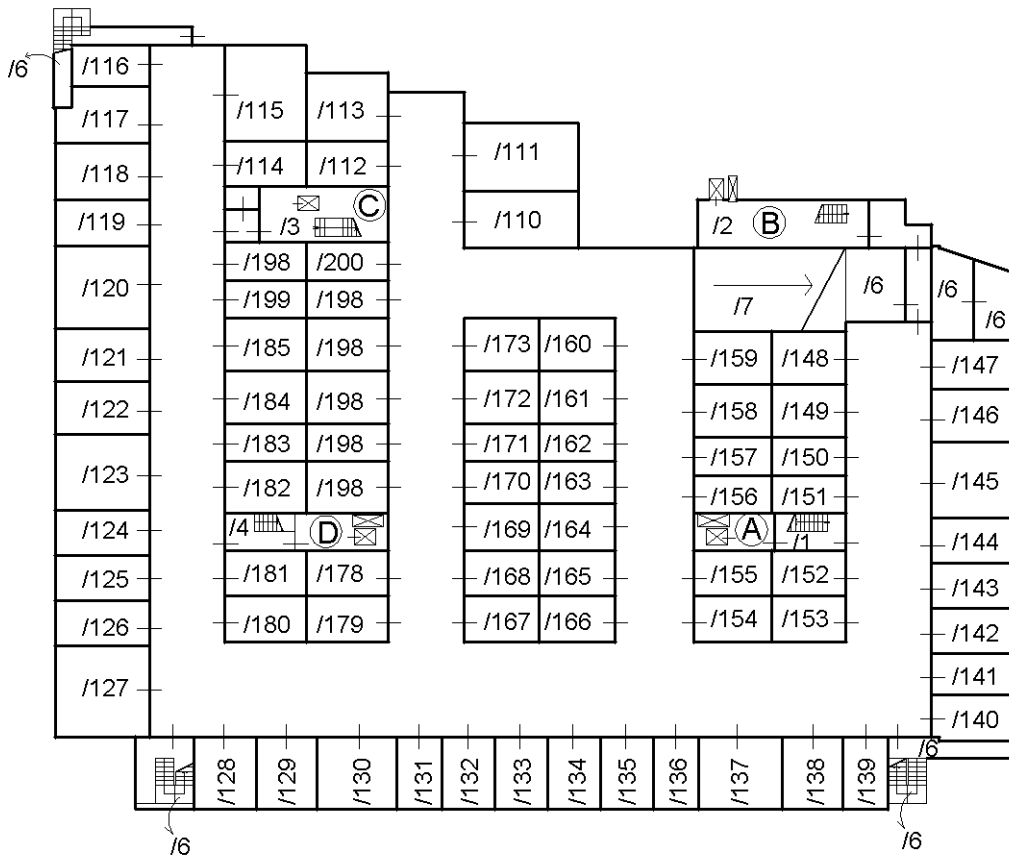
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: _____

Comune di Terni
Sezione: Foglio: 123 Particella: 532
Protocollo n. TR0123073 del 27/10/2014
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/08/2016 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 123 - Particella: 532 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

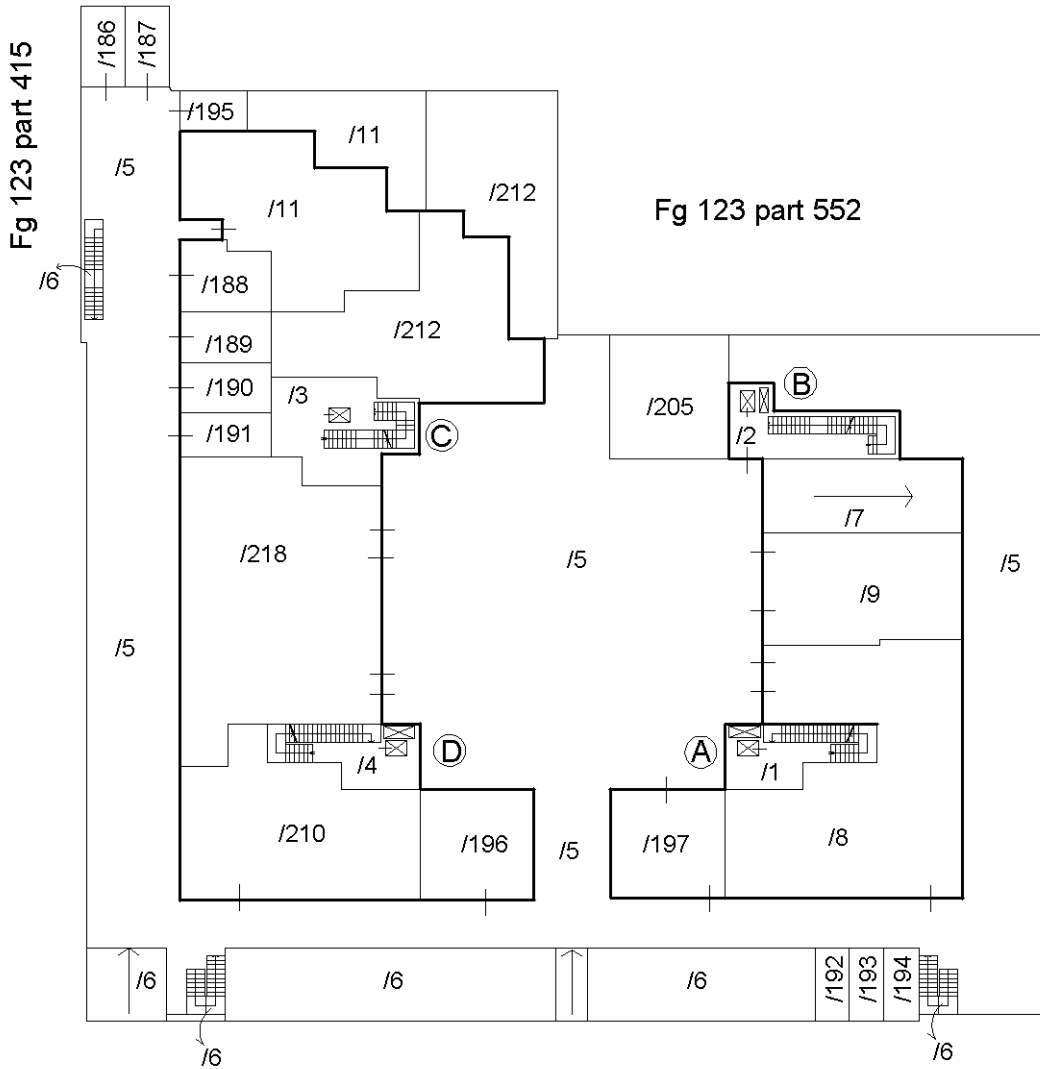


ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Terni

Comune di Terni	Protocollo n. TR0123073 del 27/10/2014
Sezione: Foglio: 123 Particella: 532	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/08/2016 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 123 - Particella: 532 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

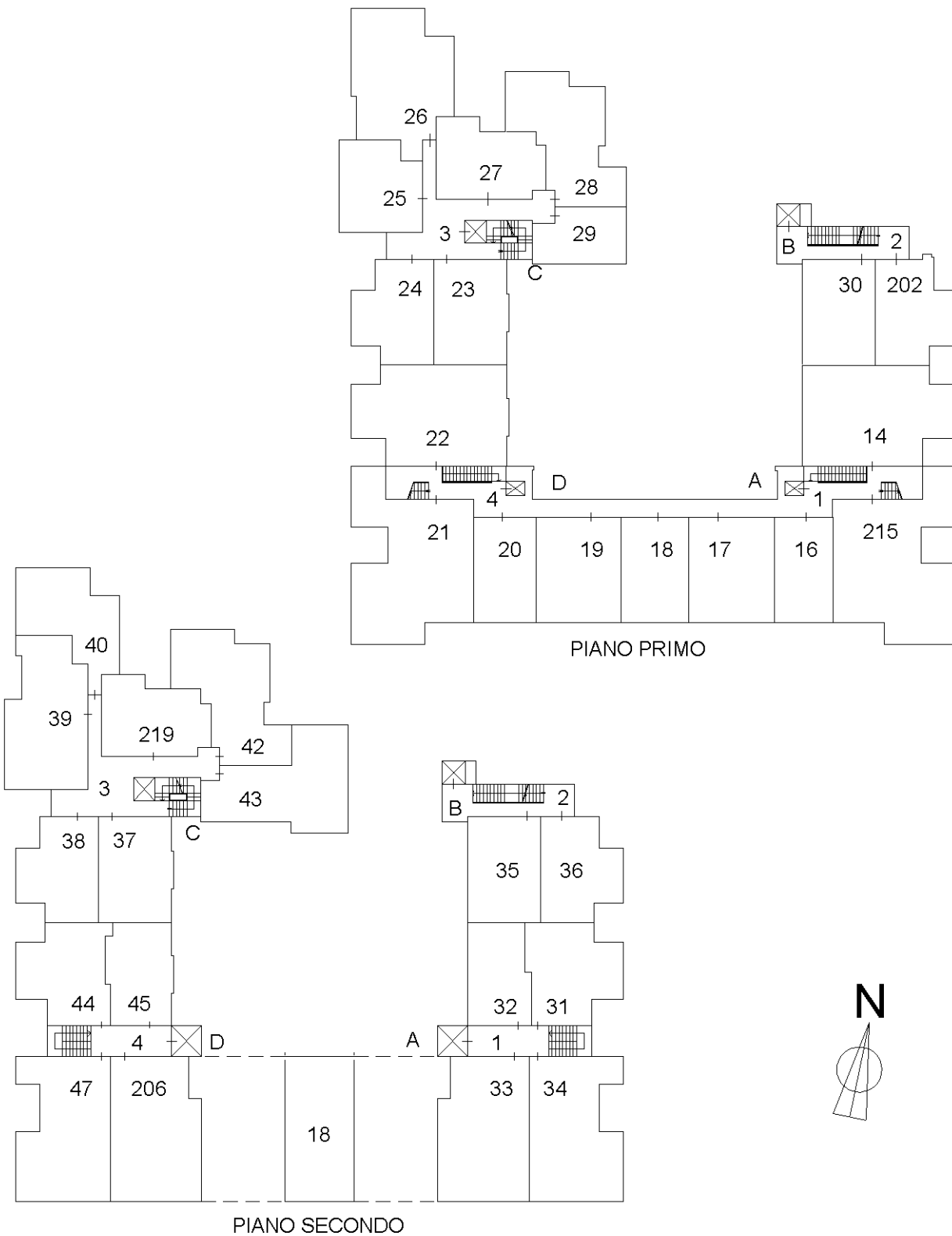
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Terni
Sezione: Foglio: 123 Particella: 532

Protocollo n. TR0123073 del 27/10/2014
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/08/2016 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 123 - Particella: 532 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:

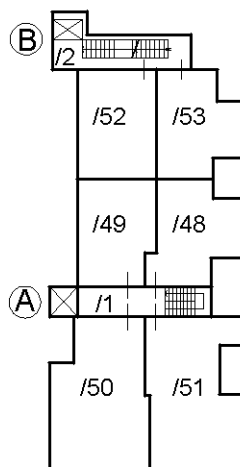
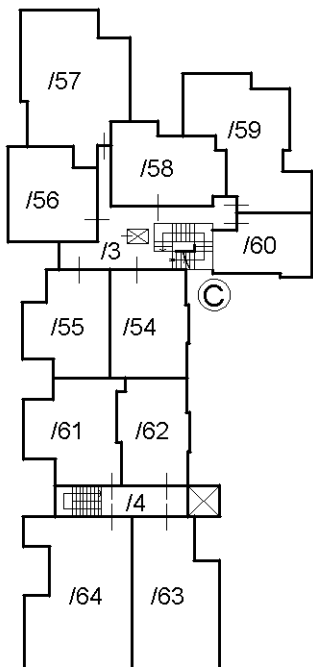
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Terni
Sezione: Foglio: 123 Particella: 532

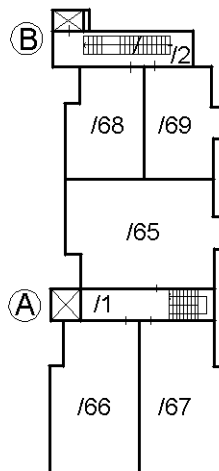
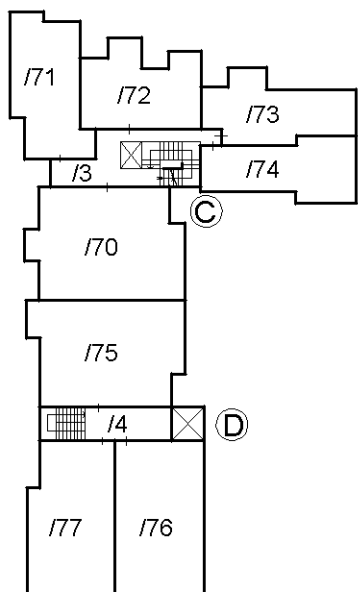
Protocollo n. TR0123073 del 27/10/2014
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

PIANO TERZO



PIANO QUARTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/08/2016 - Comune di TERNI (LT117) - < Foglio: 123 - Particella: 532 - Elaborato planimetrico >

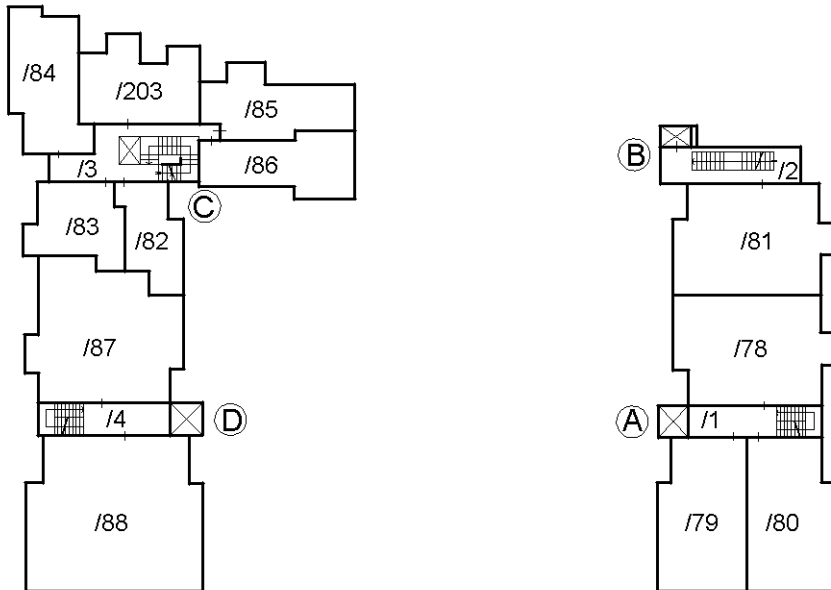
Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:

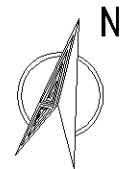
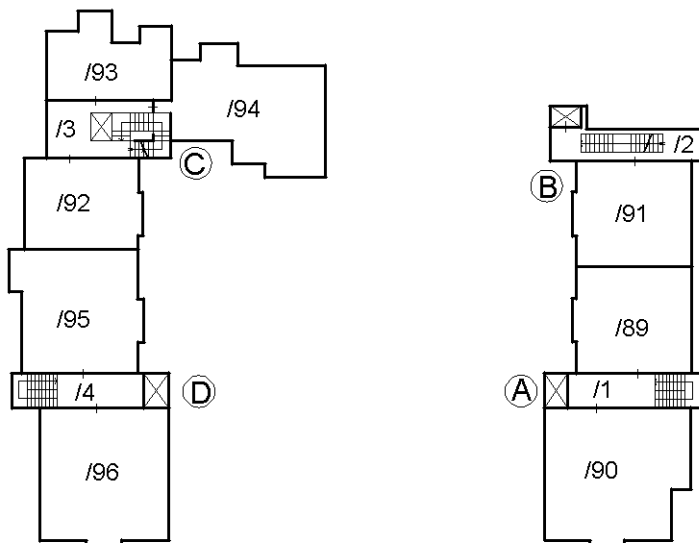
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Terni

Comune di Terni	Protocollo n. TR0123073 del 27/10/2014
Sezione: Foglio: 123 Particella: 532	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO QUINTO



PIANO SESTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/08/2016 - Comune di TERNI (LT117) - < Foglio: 123 - Particella: 532 - Elaborato planimetrico >

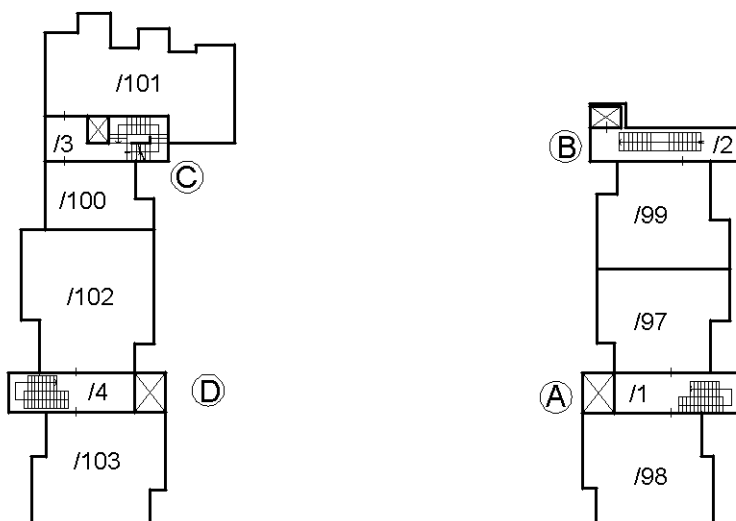
Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

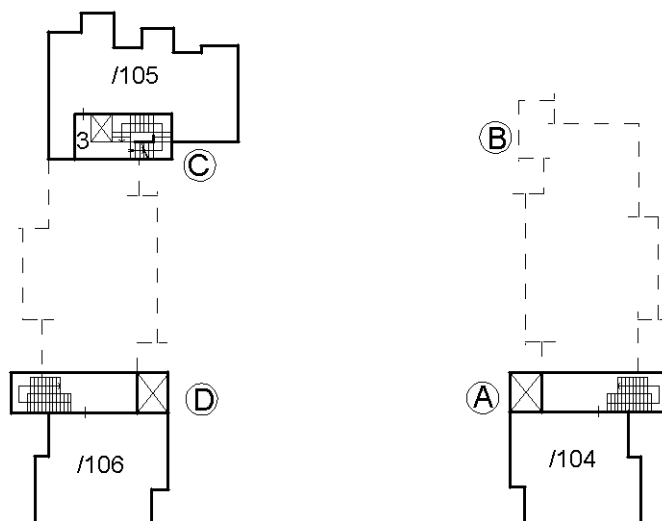
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:

Comune di Terni	Protocollo n. TR0123073 del 27/10/2014
Sezione: Foglio: 123 Particella: 532	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO SETTIMO



PIANO OTTAVO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/08/2016 - Comune di TERNI (LT117) - < Foglio: 123 - Particella: 532 - Elaborato planimetrico >

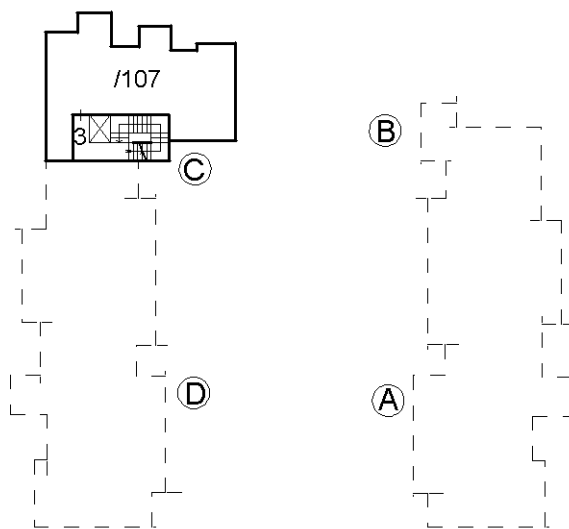
Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:

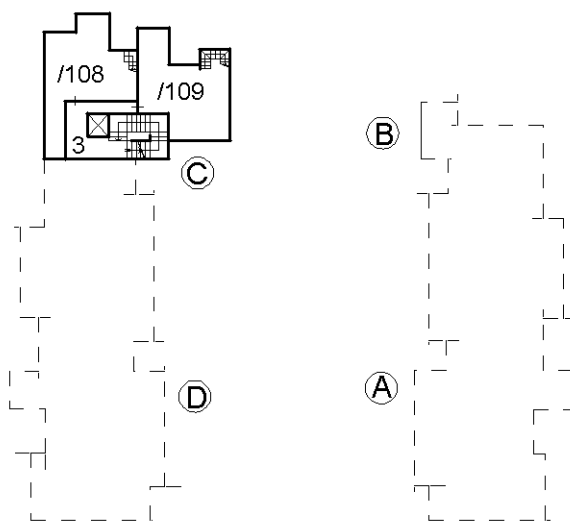
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Terni

Comune di Terni	Protocollo n. TR0123073 del 27/10/2014
Sezione: Foglio: 123 Particella: 532	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

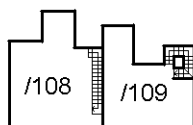
PIANO NONO



PIANO DECIMO



PIANO UNDICESIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/08/2016 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 123 - Particella: 532 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 49/2016

RIUNITA CON LA PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 72/2016

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 1 -

ALLEGATO “E”

Planimetria catastale – Fg. 123 P.lla 532 Sub 98

Dichiarazione protocollo n. TR0020794 del 30/03/2005

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

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

XX SETTEMBRE

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 123

Particella: 532

Subalterno: 98

Compilata da:

Scheda n. 1

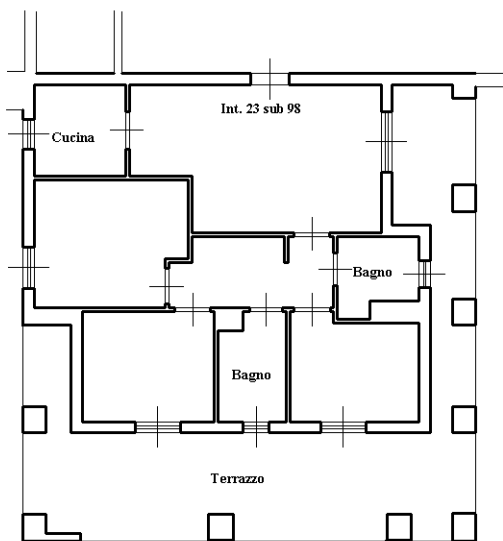
Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/06/2016 - Comune di TERNI (LT) - < Foglio: 123 - Particella: 532 - Subalterno: 98 >
VIA VENTI SETTEMBRE piano: 7 interno: 23 scala: A;

10 metri

PIANO SETTIMO

H = 2.70



Ultima planimetria in atti



TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 49/2016

RIUNITA CON LA PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 72/2016

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 1 -

ALLEGATO “F”

Planimetria catastale – Fg. 123 P.lla 532 Sub 141

Dichiarazione protocollo n. TR0020794 del 30/03/2005

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

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

XX SETTEMBRE

civ.

Identificativi Catastali:

Compilata da:

Sezione:

Foglio: 123

Particella: 532

Subalterno: 141

Scheda n. 1

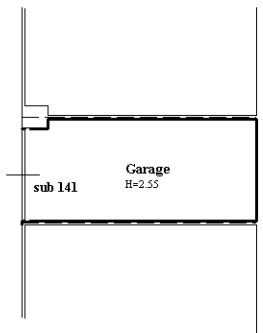
Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/06/2016 - Comune di TERNI (LT) - < Foglio: 123 - Particella: 532 - Subalterno: 141 >
VIA VENTI SETTEMBRE piano: S1;

10 metri

PIANO INTERRATO

H = 2.55



Ultima planimetria in atti



TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 49/2016
RIUNITA CON LA PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 72/2016

OMISSIS

contro

OMISSIS

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- LOTTO 1 -

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 – Terni (TR)

Tel. (+39) 0744 406091 - Fax (+39) 0744 406091

Cell. 328 4118274

e-mail mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it

www.studiotecnicogmc.com



Veduta esterna

FOTOGRAMMA n° 1



Veduta esterna

FOTOGRAMMA n° 2



Scala condominiale

FOTOGRAMMA n° 3



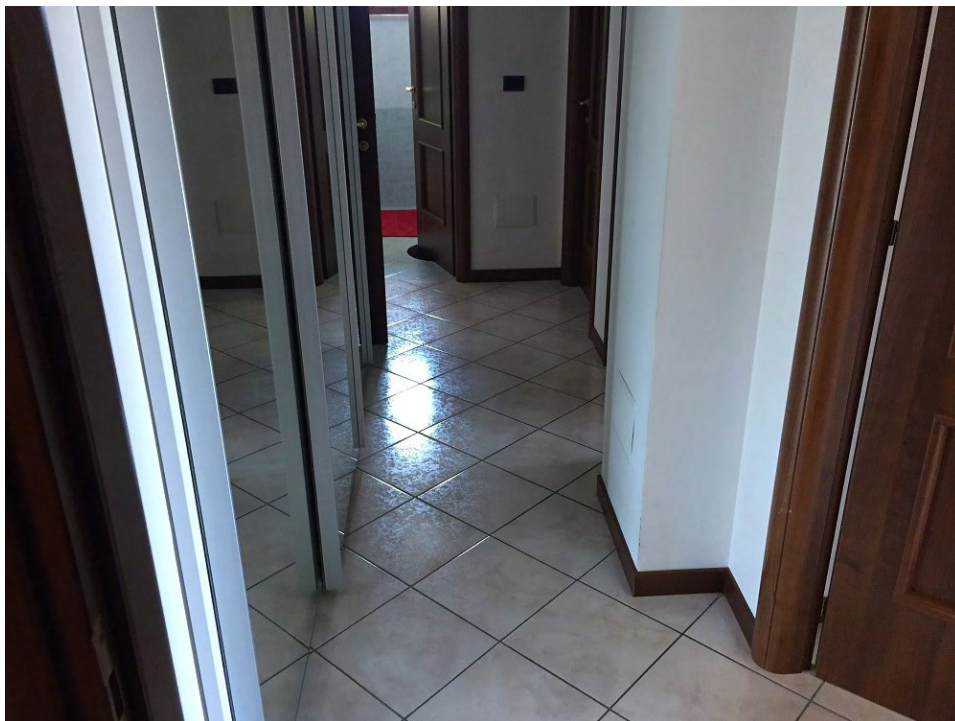
Porta d'ingresso appartamento

FOTOGRAMMA n° 4



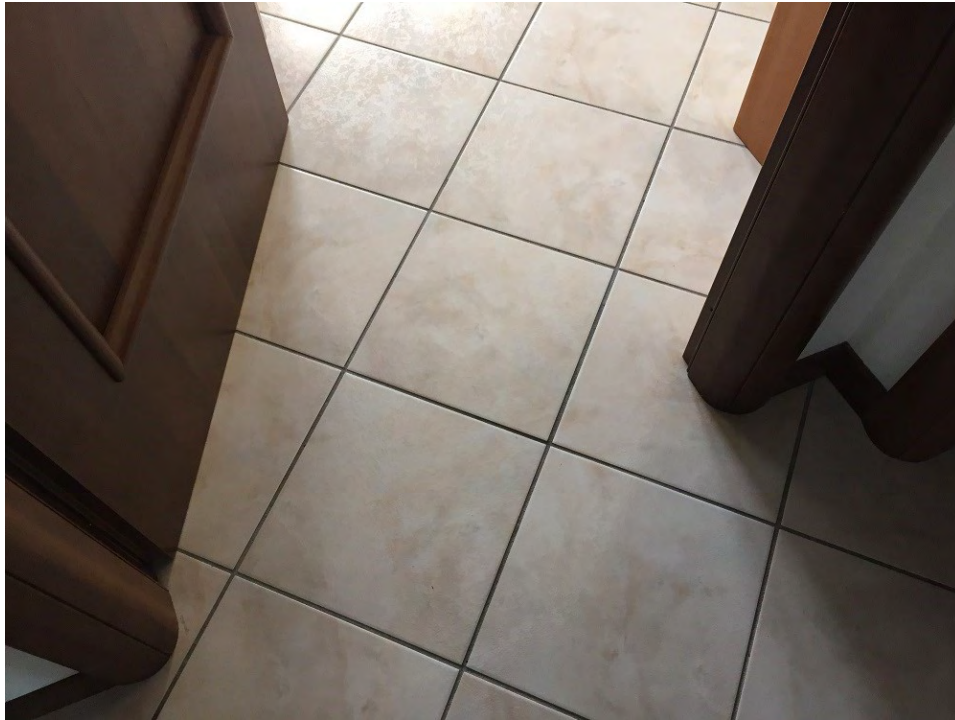
Porta d'ingresso appartamento

FOTOGRAMMA n° 5



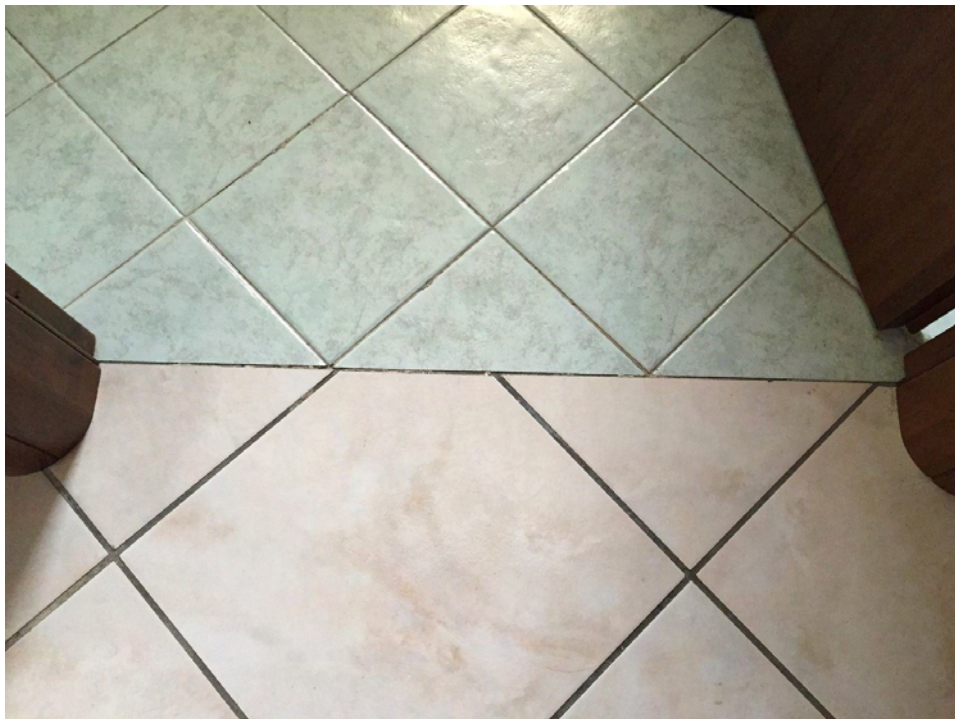
Pavimento appartamento

FOTOGRAMMA n° 6



Pavimento appartamento

FOTOGRAMMA n° 7



Pavimento bagni

FOTOGRAMMA n° 8



Rivestimento bagni

FOTOGRAMMA n° 9



Rivestimento bagno 2

FOTOGRAMMA n° 10



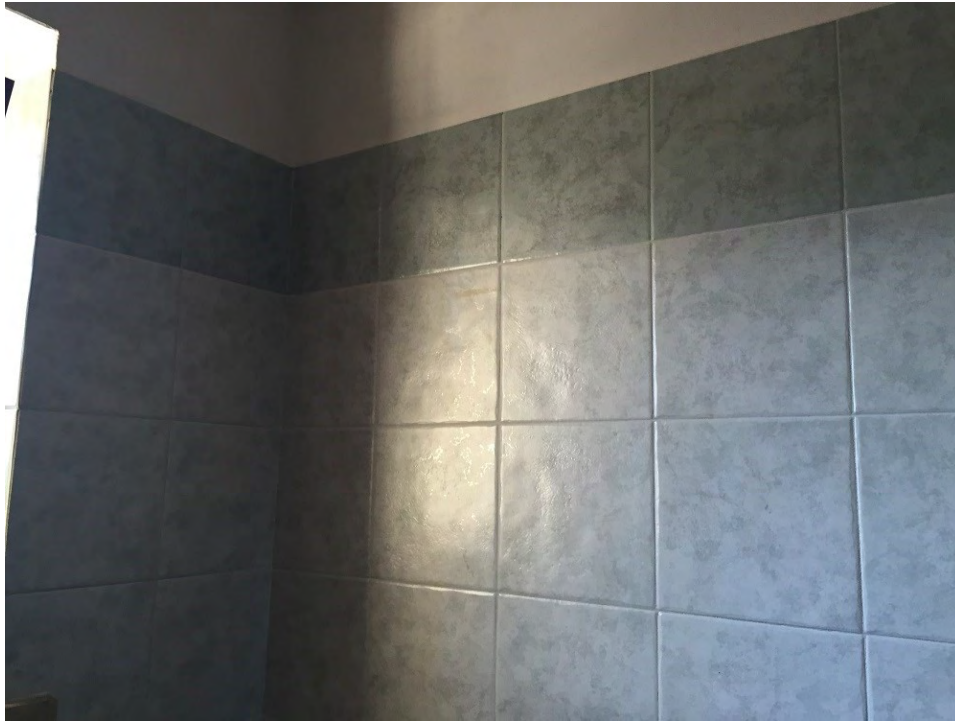
Bagno 2

FOTOGRAMMA n° 11



Bagno 2

FOTOGRAMMA n° 12



Rivestimento bagno 1

FOTOGRAMMA n° 13



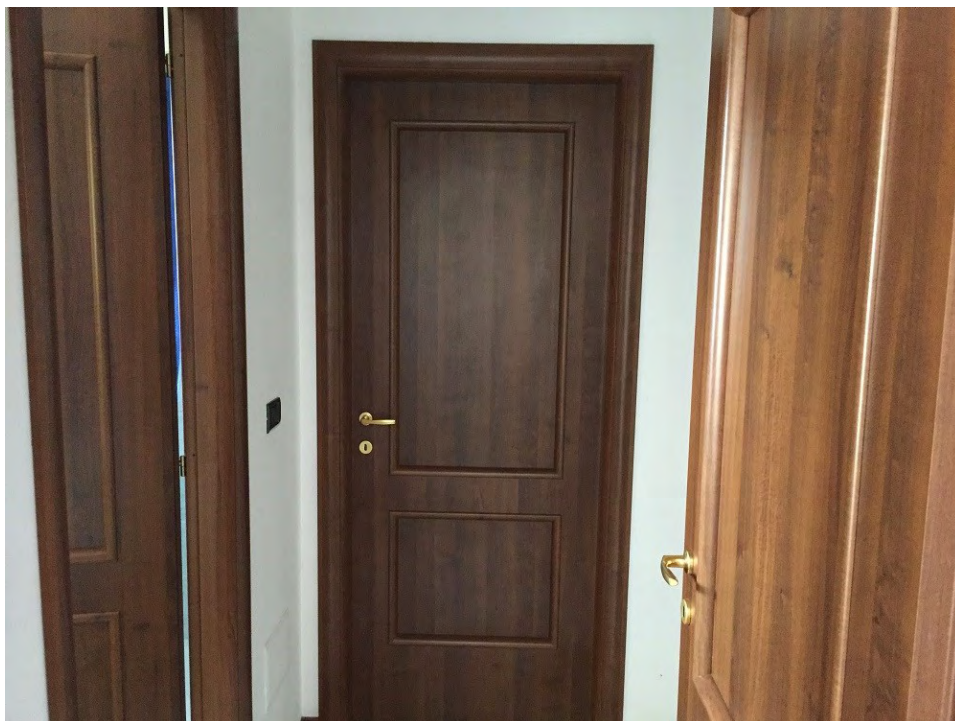
Bagno 1

FOTOGRAMMA n° 14



Bagno 1

FOTOGRAMMA n° 15



Porte interne

FOTOGRAMMA n° 16



Porte interne

FOTOGRAMMA n° 17



Infissi esterni

FOTOGRAMMA n° 18



Infissi esterni

FOTOGRAMMA n° 19



Infissi esterni

FOTOGRAMMA n° 20



Infissi esterni

FOTOGRAMMA n° 21



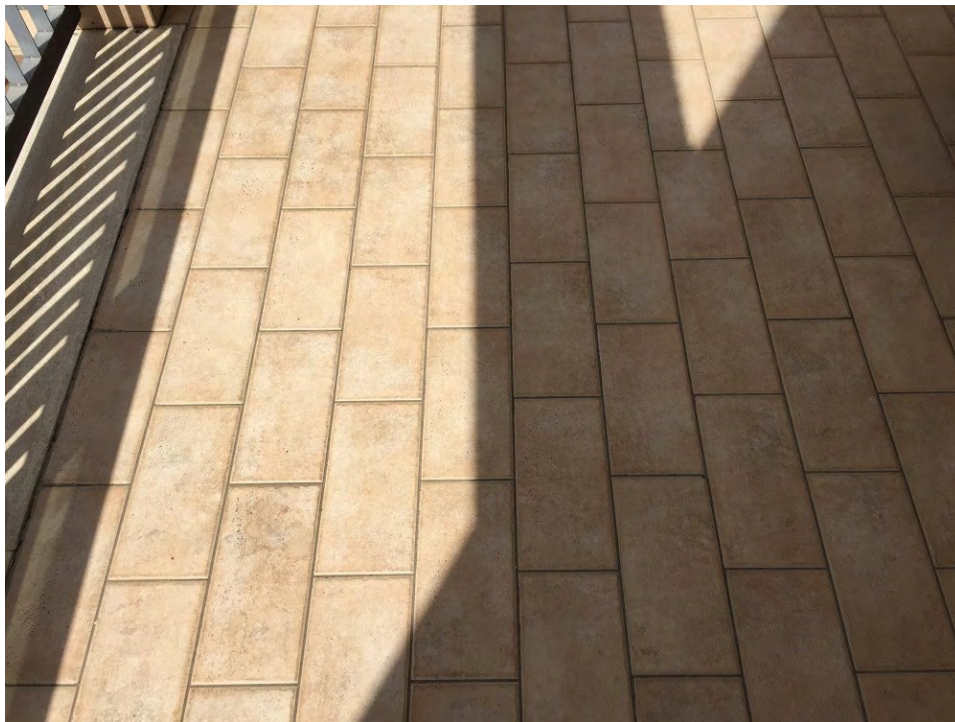
Terrazzo

FOTOGRAMMA n° 22



Terrazzo

FOTOGRAMMA n° 23



Terrazzo

FOTOGRAMMA n° 24



Terrazzo

FOTOGRAMMA n° 25



Centrale termica indipendente

FOTOGRAMMA n° 26



Impianto termico

FOTOGRAMMA n° 27



Impianto termico

FOTOGRAMMA n° 28



Impianto termico

FOTOGRAMMA n° 29



Impianto elettrico

FOTOGRAMMA n° 30



Impianto elettrico

FOTOGRAMMA n° 31



Impianto di allarme

FOTOGRAMMA n° 32



Impianto di allarme

FOTOGRAMMA n° 33



Videocitofono

FOTOGRAMMA n° 34



Porta garage

FOTOGRAMMA n° 35



Garage

FOTOGRAMMA n° 36



Infiltrazioni presenti nel garage

FOTOGRAMMA n° 37



Infiltrazioni presenti nel garage

FOTOGRAMMA n° 38



Infiltrazioni presenti nel garage

FOTOGRAMMA n° 39



Infiltrazioni presenti nel garage

FOTOGRAMMA n° 40