

***TRIBUNALE DI TERNI***  
***SEZIONE CIVILE***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Iscritta al n. 195/2010 R.G.

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

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

Giudice:

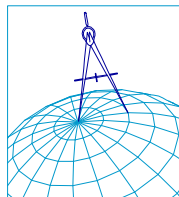
**Dr. Carmelo BARBIERI**

Custode giudiziario:

**Dott.ssa Patrizia CIANCHINI**

Perito: ***Geom. Mirko Carlini***

**ELABORATO PERITALE**



***Geometra Mirko CARLINI***

Via del Sersimone n. 8

- 05100 - TERNI -

Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Terni al n. 960

Iscritto all'albo del Tribunale di Terni al n. 796

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : [mirko.carlini@geopec.it](mailto:mirko.carlini@geopec.it)

---

**Terni**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

... **OMISSIS** ...

Contro:

... **OMISSIS** ...

N. Gen. Rep. **195/2010**

Giudice: **Dott. Carmelo BARBIERI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Patrizia CIANCHINI**

**RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico incaricato: **Geometra Mirko CARLINI**

CODICE FISCALE: **CRL MRK 75C26 L117 Z**

PARTITA IVA: **00773520556**

Con studio in: **Terni - Via del Sersimone n. 8**

telefono: **0744 460062**

fax: **0744 460062**

email: [mirko.carlini@geopec.it](mailto:mirko.carlini@geopec.it)

**Beni in Terni (Terni)**

Via Emilia n. 5

Lotto: 001

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

**A. Terni (Terni) Via Emilia n. 5**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di edificio sito in Terni (Terni) Via Emilia n. 5.

L'unità immobiliare è sita al piano secondo (ultimo piano) ed è parte dell'edificio plurifamiliare, e si sviluppa su un unico piano. L'appartamento è composto da un vano ingresso-soggiorno, un vano cucina, bagno e due camere da letto, oltre al balcone con accesso direttamente dal soggiorno. Nel balcone è compreso un piccolo vano chiuso quale ripostiglio/lavanderia. L'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato conservativo, con finiture normali. Le pareti sono tinteggiate a tempera ed in molte parti rivestite con materiale ligneo, il pavimento è costituito da materiale in gres porcellanato su tutti i vani. Nel vano cucina e nel bagno, le pareti sono totalmente rivestite da piastrelle in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane ad ante in alluminio (in buono stato conservativo), mentre gli infissi interni sono in alluminio (finestre). Nel balcone non vi è presenza di pavimentazione, risulta esservi solo il massetto. L'unità immobiliare è con impianto di riscaldamento autonomo a metano con elementi radianti in termoconvettori. La superficie utile dell'intera unità immobiliare risulta essere pari a circa mq 53,00.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 66,00.

Superficie complessiva di circa mq **66**

posto al piano secondo

Identificato al catasto fabbricati: foglio **111** particella **149** subalterno **7**, categoria **A/4** classe **3** consistenza **3,5** piano **2** rendita € **180,76**.

Coerenze: Alla data della redazione della presente perizia, agli atti catastali non risulta la presenza della planimetria catastale con oggetto l'immobile in causa.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica normale a traffico locale con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe residenziale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

- Linea urbana autobus fermata a circa 200 mt
- Stazione ferroviaria a circa 1,5 Km
- Autostazione a circa 1,5 Km
- Raccordo autostradale Terni-Orte a circa 4 Km

Servizi offerti dalla zona:

- Negozi in genere (alimentari, abbigliamento ecc.) (a circa 200 mt)
- Centro città (a circa 1,5 km)
- Piscina (a circa 2 Km)
- Linea urbana autobus (fermata a circa 200 mt)
- Discoteca (a circa 0,5 km)
- Supermercato (a circa 600 mt)
- Farmacia (a circa 1 km)
- Stazione ferroviaria (a circa 1,5 km)
- Autostazione (a circa 1,5 km)
- Cinema multisala (a circa 3 Km)
- Raccordo autostradale Terni-Orte (a circa 4 km)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ... **OMISSIS** ... nato a ... **OMISSIS** ... il ... **OMISSIS** ... n.c.f. ... **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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

*4.2.1 Iscrizioni:*

Tipologia: volontaria attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.A.** contro ... **OMISSIS** ... a rogito Notaio Carlo Filippetti in data 2008-03-28 ai nn. rep. 46848 registrato Terni in data 2008-04-01 ai nn. Reg. Part. 734 Reg. Gen. 3961

Importo ipoteca: **90.000,00 €**.

Importo capitale: **45.000,00 €**.

*4.2.2 Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di ... **OMISSIS** ... Pignoramento contro ... **OMISSIS** ... a rogito Tribunale di Terni in data 2009-10-27 ai nn. Rep. 891 iscritto a Terni in data 2009-11-09 ai nn. Reg. Part. 8608 Reg. Gen. 13816;

Pignoramento a favore di ... **OMISSIS** ... Pignoramento contro ... **OMISSIS** ... a rogito Tribunale di Terni in data 2010-10-08 ai nn. Rep. 878 iscritto a Terni in data 2010-11-03 ai nn. Reg. Part. 8200 Reg. Gen. 13071

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

*4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alla data della redazione della presente perizia, presso il Comune di Terni-Settore Edilizia, non risultano agli atti le planimetrie dell'unità immobiliare oggetto di causa, e non è stato possibile neanche accertare l'esistenza del certificato di abitabilità/agibilità.

Regolarizzabili mediante:

Presentazione domanda di agibilità presso l'Amministrazione Comunale di Terni.

*4.3.2 Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alla data della redazione della presente perizia, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni, non risulta agli atti la planimetria dell'unità immobiliare oggetto di causa. Si precisa inoltre che, in data 12.12.1995 con n. di prot. 3911.1/1995 è stata presentata una variazione per fusione di unità immobiliare (fusione dei sub. 3 e 4) che ha generato l'attuale sub. 7.

Regolarizzabili mediante:

Presentazione di planimetria mancante.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario:

Sig. ... **OMISSIS** ... nato a ... **OMISSIS** ... il ... **OMISSIS** ... n.c.f. ... **OMISSIS** ... Proprietario per 1000/1000 dal 1996-03-25 attuale proprietario In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Carlo FILIPPETTI in data 1996-03-25 ai nn. Rep. 25092 e n. 13458 progr. registrato Terni in data 1996-03-27 ai nn. Reg. Gen. 6 casella 2697 Reg.

Part. 2074

Titolare/Proprietario:

... **OMISSIS** ... nato a ... **OMISSIS** ... il ... **OMISSIS** ... n.c.f. ... **OMISSIS** ...

Proprietà per 2/8;

... **OMISSIS** ... nato a ... **OMISSIS** ... il ... **OMISSIS** ... n.c.f. ... **OMISSIS** ...

Proprietà per 2/8;

... **OMISSIS** ... nata a ... **OMISSIS** ... il ... **OMISSIS** ... n.c.f. ... **OMISSIS** ...

Proprietà per 2/8;

... **OMISSIS** ... nato a ... **OMISSIS** ... il ... **OMISSIS** ... n.c.f. ... **OMISSIS** ...

Proprietà per 1/8;

... **OMISSIS** ... nata a ... **OMISSIS** ... il ... **OMISSIS** ... n.c.f. ... **OMISSIS** ...

Proprietaria per 1/8 dal 1988-09-10 al 1996-03-25 In forza di denuncia di successione a rogito Ufficio del Registro di Terni in data 1989-05-22 ai nn. Rep. 15/659 registrato Terni in data 1989-05-31 ai nn. Reg. Part. 3418 Reg. Gen. 4560

Nel Titolo viene riportato il seguente identificativo catastale: Fg. 111 p.la 149 sub. 3 e sub. 4 di vani 4,5 - A/4 in comproprietà dei signori ... **OMISSIS** ..., ... **OMISSIS** ... ed ... **OMISSIS** ...

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Descrizione edificio appartamento di cui al punto A

L'unità immobiliare è sita al piano secondo (ultimo piano) ed è parte dell'edificio plurifamiliare, e si sviluppa su un unico piano. L'appartamento è composto da un vano ingresso-soggiorno, un vano cucina, bagno e due camere da letto, oltre al balcone con accesso direttamente dal soggiorno. Nel balcone è compreso un piccolo vano chiuso quale ripostiglio/lavanderia. L'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato conservativo, con finiture normali. Le pareti sono tinteggiate a tempera ed in molte parti rivestite con materiale ligneo, il pavimento è costituito da materiale in gres porcellanato su tutti i vani. Nel vano cucina e nel bagno, le pareti sono totalmente rivestite da piastrelle in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane ad ante in alluminio (in buono stato conservativo), mentre gli infissi interni sono in alluminio (finestre). Nel balcone non vi è presenza di pavimentazione, risulta esservi solo il massetto. L'unità immobiliare è con impianto di riscaldamento autonomo a metano con elementi radianti in termoconvettori. La superficie utile dell'intera unità immobiliare risulta essere pari a circa mq 53,00.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 66,00.  
posto al piano secondo

L'edificio è stato costruito nel antecedente agli anni 50

L'unità immobiliare, ha un'altezza interna di circa mt 2,80

L'edificio è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati nessuno

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15.12 2008 identificato nella zona Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))

1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.

2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)

3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:

INCREMENTO 0(a), 7.5% (b), 15% (c) e 25% (d).

Processo di attuazione

4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite

A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

B) Intervento edilizio diretto

7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano:

2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione – ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio – Bb(2)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso/Soggiorno	sup reale netta	18,55	1,00	18,55
Cucina	sup reale netta	4,58	1,00	4,58
Disimpegno	sup reale netta	0,79	1,00	0,79
Camera	sup reale netta	11,32	1,00	11,32
Camera	sup reale netta	7,38	1,00	7,38
Bagno	sup reale netta	3,84	1,00	3,84
Ripostiglio	sup reale netta	0,76	1,00	0,76
Balcone	sup reale netta	5,40	0,20	1,08
		<b>52,62</b>		<b>48,30</b>

Identificato al catasto fabbricati: al foglio **111** particella **149** subalterno **7**, categoria **A/4** classe **3** consistenza **3,5** piano **2** rendita € **180,76**.

Coerenze: Alla data della redazione della presente perizia, agli atti catastali non risulta la presenza della planimetria catastale con oggetto l'immobile in causa.

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>misto acciaio-c.a.</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Il balcone è sprovvisto della pavimentazione.
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> , materiale: <b>legno</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> , condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie costruttive:	e
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>alluminio</b> , protezione: <b>persiane</b> , materiale protezione: <b>alluminio</b> , condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Si precisa che le porte installate all'interno dell'unità immobiliare, ad eccezione di quella del bagno, sono in pvc del tipo a soffiato, in sufficiente stato conservativo.
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno massello</b> , accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> , materiale: <b>klinker</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> , materiale: <b>klinker</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> , rivestimento: <b>marmo</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b> Note: Si precisa che, all'interno dell'unità immobiliare, parte dell'impianto elettrico è stato modificato, con l'aumento dei punti di presa, utilizzando una canalina esterna.
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> , rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale</b> , ispezionabilità: <b>buona</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>



Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , centralino: <b>assente</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> , diffusori: <b>termoconvettori</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>

## 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 I° trimestre 2011 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

- Abitazioni civili ubicate nella Periferia definite come abitabile tra **€ 900,00** ed **€ 1150,00** 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 2010 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

- Abitazioni di tipo economico ubicate nella zona Semicentrale definite come Normali tra **€ 870,00** ed **€ 1200,00 al mq di superficie Lorda**.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra **€ 1.080,00** ed **€ 1.044,00 al mq di superficie netta** (considerati i valori minimi di mercato).

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 degli immobili in questione, ritiene ragionevole adottare il valore unitario pari ad: - **€/mq 1.060,00 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 OMI-Agenzia del Territorio della Provincia di Terni.

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	edificio appartamento	66,00	51.198,00	51.198,00
			<b>51.198,00</b>	<b>51.198,00</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:	€ 7.679,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 41.018,30
---	-------------

# ***TRIBUNALE DI TERNI***

## ***SEZIONE CIVILE***

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Iscritta al n. 195/2010 R.G.

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

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

Giudice:

**Dr. Carmelo BARBIERI**

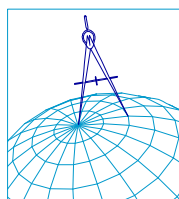
Custode giudiziario:

**Dott.ssa Patrizia CIANCHINI**

Perito: ***Geom. Mirko CARLINI***

### **indice degli allegati:**

- Allegato A) – Planimetria di rilievo
- Allegato B) – Estratto di mappa e visura catastale
- Allegato C) – Copie atto di proprietà Rep. 25092
- Allegato D) – Documentazione fotografica



***Geometra Mirko CARLINI***

Via del Sersimone n. 8

- 05100 - TERNI -

Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Terni al n. 960

Iscritto all'albo del Tribunale di Terni al n. 796

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : [mirko.carlini@geopec.it](mailto:mirko.carlini@geopec.it)

***TRIBUNALE DI TERNI***  
**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Iscritta al n. 195/2010 R.G.

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

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

Giudice:

**Dr. Carmelo BARBIERI**

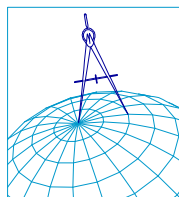
Custode giudiziario:

**Dott.ssa Patrizia CIANCHINI**

Perito: ***Geom. Mirko CARLINI***

**Allegato **A)****

**PLANIMETRIA DI RILIEVO D'INTERNI**



***Geometra Mirko CARLINI***

Via del Sersimone n. 8

- 05100 - TERNI -

Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Terni al n. 960

Iscritto all'albo del Tribunale di Terni al n. 796

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : [mirko.carlini@geopec.it](mailto:mirko.carlini@geopec.it)

# ELABORATO GRAFICO

Allegato "A"

Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 01.06.2011

Unità Immobiliare Urbana sita nel

Comune di Terni Via Emilia n. 5

censita al N.C.E.U. al Fg. 111 part. 149 sub. 7

Esecuzione Immobiliare n. R.G.: 195/2010

Promossa da: ... Omissis ...

Contro: ... Omissis ...

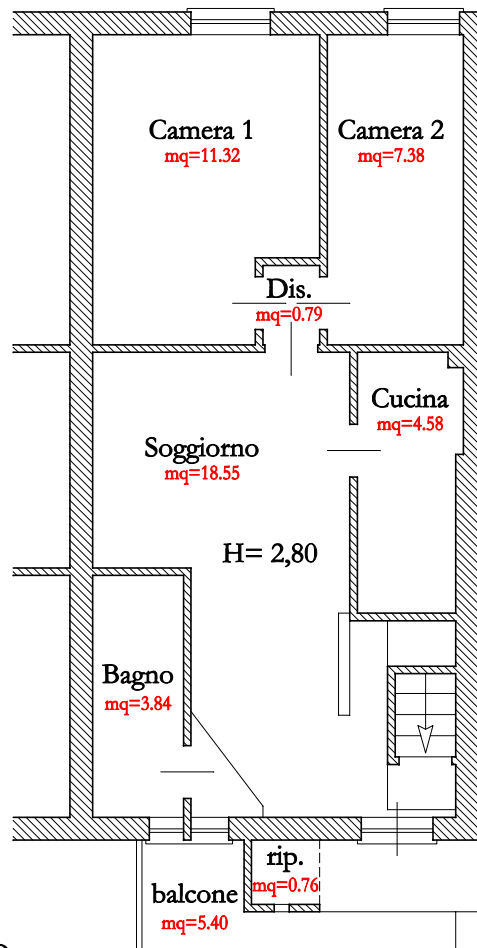
Giudice: Dr. Carmelo BARBIERI

Custode Giudiziario: Dott.ssa Patrizia CIANCHINI

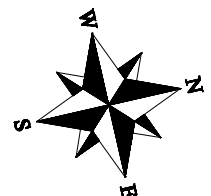
Perito: Geom. Mirko CARLINI

TRIBUNALE di TERNI - SEZIONE CIVILE - ESECUZIONE IMMOBILIARE n. R.G.E. 195/2010 - G.R. Dot. Carmelo BARBIERI

Via Romagna



Piano secondo



Scala 1:100

***TRIBUNALE DI TERNI***  
**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Iscritta al n. 195/2010 R.G.

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

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

Giudice:

**Dr. Carmelo BARBIERI**

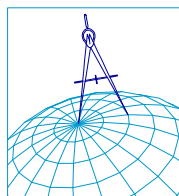
Custode giudiziario:

**Dott.ssa Patrizia CIANCHINI**

Perito: ***Geom. Mirko CARLINI***

**Allegato B)**

**ESTRATTO DI MAPPA E VISURA CATASTALE**



***Geometra Mirko CARLINI***

Via del Sersimone n. 8

- 05100 - TERNI -

Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Terni al n. 960

Iscritto all'albo del Tribunale di Terni al n. 796

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : [mirko.carlini@geopec.it](mailto:mirko.carlini@geopec.it)





## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 20/07/2011

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b>
	<b>Foglio: 111 Particella: 149 Sub.: 7</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	149	7	1		A/4	3	3,5 vani	Euro 180,76 L. 350.000	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/07/1982 n . 2908 .1/1989 in atti dal 29/04/1998	
<b>Indirizzo</b>		VIA EMILIA n. 5 piano: 2;										
<b>Notifica</b>	-						<b>Partita</b>	1035100		<b>Mod.58</b>	-	

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	(1) Proprieta` per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/03/1996 Voltura n . 2106 .1/1996 in atti dal 16/09/1996 Repertorio n .: 25092 Rogante: DR .C .FILIPPETTI Sede: TERNI COMPRAVENDITA	

 Rilasciata da: **Servizio Telematico**

***TRIBUNALE DI TERNI***  
***SEZIONE CIVILE***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Iscritta al n. 195/2010 R.G.

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

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

Giudice:

**Dr. Carmelo BARBIERI**

Custode giudiziario:

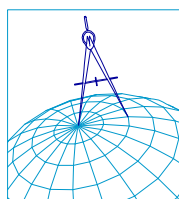
**Dott.ssa Patrizia CIANCHINI**

Perito: ***Geom. Mirko CARLINI***

**Allegato C)**

**COPIA ATTO DI PROPRIETA'**

**Rep. 25092**



***Geometra Mirko CARLINI***

Via del Sersimone n. 8

- 05100 - TERNI -

Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Terni al n. 960

Iscritto all'albo del Tribunale di Terni al n. 796

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : [mirko.carlini@geopec.it](mailto:mirko.carlini@geopec.it)

il 27/3/96

Dott. Proc. CARLO FILIPPETTI  
NOTAIO

300

Reg. Parl. N. 2074

TERNI - Via dal-Mercato, 4

N. 25092

REP.

Tel/Fax 0744.400218

N. 13458

PROGR.

-----COMPRAVENDITA-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno millenovecentonovantasei, il giorno venticinque  
del mese di marzo

25 marzo 1996

In Terni, Piazza Bruno Buozzi, presso gli Uffici  
della Cassa di Risparmio di Spoleto s.p.a

Innanzi a me dr. CARLO FILIPPETTI, notaio in Terni,  
ed iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti  
di Terni, Spoleto ed Orvieto.

-----Sono comparsi i signori:-----

-, nato a \_\_\_\_\_

e domiciliato a \_\_\_\_\_ Fico

codice fiscale numero: \_\_\_\_\_

-, nato a \_\_\_\_\_

domiciliato a \_\_\_\_\_

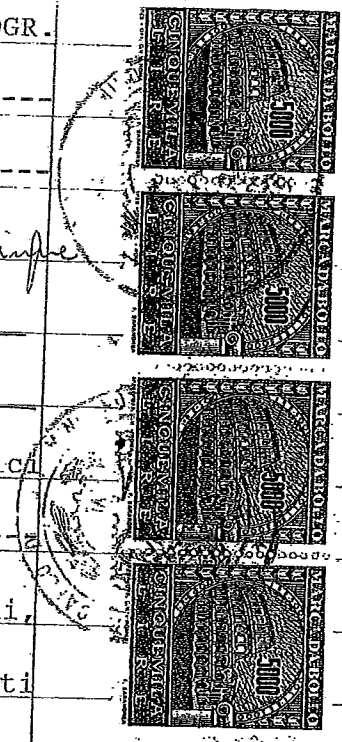
codice fiscale numero \_\_\_\_\_

-, nata a \_\_\_\_\_

domiciliata a \_\_\_\_\_

codice fiscale numero: \_\_\_\_\_

-, nato a \_\_\_\_\_



UFFICIO REGISTRO - TERNI  
000967  
L. 2.702.000  
che in base alle  
certificazioni de  
di cui L. 59.000  
L. 1.014.000  
15 APR 1996  
REGISTRO DI TERNI

e domiciliato a

codice fiscale numero:

nata a

e domiciliata a

codice fiscale numero:

, nato a

e do-

miliato a

, dipen-

dente

, codice fiscale numero:-----

Detti componenti, della cui identità io notaio sono certo, avendo i necessari requisiti, fanno espressa rinuncia, d'accordo tra loro e con me notaio all'assistenza dei testimoni e, previa dichiarazione che tra le parti non esiste rapporto di parentela in linea retta, mi richiedono di ricevere questo atto, con il quale convengono e stipulano quanto segue:---

-----ARTICOLO 1°-----

I signori

, ciascuno per i diritti pari a 2/8 ed i

signori

e

, ciascuno

per i diritti pari ad 1/8 - congiuntamente e per

l'intero vendono e trasferiscono a favore del signor

, che accetta ed acquista:-----

porzione del fabbricato sito in Comune di Terni,  
via Emilia numero 5, costituita da un appartamento  
al piano secondo, composto da quattro vani

registrato nel N.C.E.U. di Terni alla Partita 1032956,  
via Emilia con la particella 149 sub.7 - con data  
invariata in accertamento in forza della denuncia  
di variazione registrata presso l'Ufficio del Territorio  
di Terni in data 12/12/1995 n.3911 di prot.-----

confine vano scale; Via Emilia, cortile  
altri altri confini,

Nella vendita sono comprese pro-quota tutte le parti  
indivisibili del fabbricato di cui è porzione quanto  
venduto come per legge.-----

si fa riferimento al certificato catastale rilasciato  
dal Territorio di Terni in data 13  
Maggio 1996 numero 1995 di prot.-----

La parte venditrice precisa che quanto sopra compra-  
venduto è bene suo personale e le appartiene:-----  
per i diritti pari a 3/4 ai

ed in forza di  
successione legittima in morte della propria madre  
deceduta il

denuncia di successione registrata presso l'Ufficio  
del Registro di Terni al numero 31/576 e numero



CARTA	10.000
SCRITTO	8.000
REPERT.	500
ONORARIO	
CASSA NOT.	20.000
TASSA ARCH.	20.000
REGISTRO	

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

43/659);-----

- per i diritti di 1/8 ai signori e

in forza di successione legittima in

morte del rispettivo padre e marito ,

deceduto il : (denuncia di succes-

sione registrata presso l'Ufficio del Registro di

Terni al numero 15/659).-----

Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio

1985 n.47 e successive modificazioni (Condono Edili-

zio) e della legge 26 giugno 1990 n.165 - la parte

venditrice - signori -

suddetti - da me ammonita sulle responsabili-

tà penali in caso di dichiarazioni false o non veri-

tiere ai sensi dell'art.4 della legge 4 gennaio 1968

n.15 - dichiara ed attesta sotto la propria respon-

sabilità:-----

- che la costruzione della sopra descritta porzione

di fabbricato è iniziata in data anteriore al 1°

settembre 1967 e che successivamente a tale data

detta porzione di fabbricato non è stata oggetto di

interventi edilizi o mutamenti di destinazione che

avrebbero richiesto licenza, concessione o autoriz-

zazione;-----

- che il reddito relativo alla sopra descritta por-

zione di fabbricato è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione

-----ARTICOLO 2°-----

La detta compravendita è fatta ed accettata a corpo, con tutti i diritti, le pertinenze, le servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato, nello

stato di fatto e di diritto in cui quanto sopra compravenduto attualmente si trova e per il prezzo dichiarato dalle parti di lire 38.000.000

*che tutto frattanto li ai*

che la parte venditrice dichiara di avere ricevuto dalla parte acquirente alla quale ne rilascia quietanza di saldo.

-----ARTICOLO 3°-----

La parte venditrice garantisce anche agli effetti della legge 19 maggio 1975 n.151, la legittima proprietà, la piena disponibilità e la libertà di quanto venduto da vincoli, pesi ed ipoteche.

-----ARTICOLO 4°-----

Le parti rinunciano all'ipoteca legale con esonero di responsabilità per il Competente Conservatore dei





La parte venditrice chiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla suddetta legge (riduzione al 50% dell'imposta INVIM).

ARTICOLO 6°

Ai fini della legge 19 maggio 1975 n.151, il signor  
dichiara di essere coniugato in

comunione legale

il signor \_\_\_\_\_ dichiara di essere

coniugato in comunione dei beni

la signora \_\_\_\_\_ dichiara di essere

coniugato in comunione dei beni

il signor \_\_\_\_\_ dichiara di essere

celibe

la signora \_\_\_\_\_ dichiara di essere

vedova

il signor \_\_\_\_\_, dichiara di essere coniugato

in separazione dei beni.

ARTICOLO 7°

Le parti chiedono l'applicazione dei criteri di valutazione automatica previsti dalla legge 13 maggio 1988 numero 154.

Questo atto è stato letto da me notaio ai comparenti, i quali, a mia domanda lo hanno riconosciuto conforme alla loro volontà.

Esso è stato scritto da persona di mia fiducia e

parte da me su otto pagine di due fogli e viene sottoscritto in fine ed a margine del foglio intermedio dai componenti e da me.

Al Notaio Terni e sostituirsi con: a Nomi e di trasferire la residenza nel Comune di Pisciarello nel Comune di Poggioreale. Una foglietta da un Notaio Letta. ai componenti

*Carlo Filippini*



Copia conforme all'originale che si rilascia  
alla parte interessata

si compone di N. 4 fogli e N. 1 allegati.

Terni, 13 giugno 2004



***TRIBUNALE DI TERNI***  
***SEZIONE CIVILE***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Iscritta al n. 195/2010 R.G.

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

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

Giudice:

**Dr. Carmelo BARBIERI**

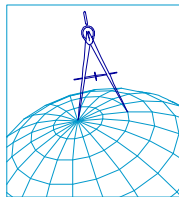
Custode giudiziario:

**Dott.ssa Patrizia CIANCHINI**

Perito: **Geom. Mirko CARLINI**

**Allegato D)**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



**Geometra Mirko CARLINI**

Via del Sersimone n. 8

- 05100 - TERNI -

Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Terni al n. 960

Iscritto all'albo del Tribunale di Terni al n. 796

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : [mirko.carlini@geopec.it](mailto:mirko.carlini@geopec.it)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
effettuata in data 01.06.2011

Vista esterna



Ingresso all'edificio di cui è parte  
l'unità immobiliare Lotto 001

Vista ingresso edificio su Via Emilia n. 5

Foto 01



Vano scala di accesso all'unità immobiliare

Foto 02



Vista esterna

Foto 03

*Vista interna*



Ingresso – Soggiorno

Foto 04



Soggiorno

Foto 05





Disimpegno

Foto 06



Pavimentazione tra soggiorno e cucina

Foto 07



Cucina

Foto 08



Ingresso bagno

Foto 09



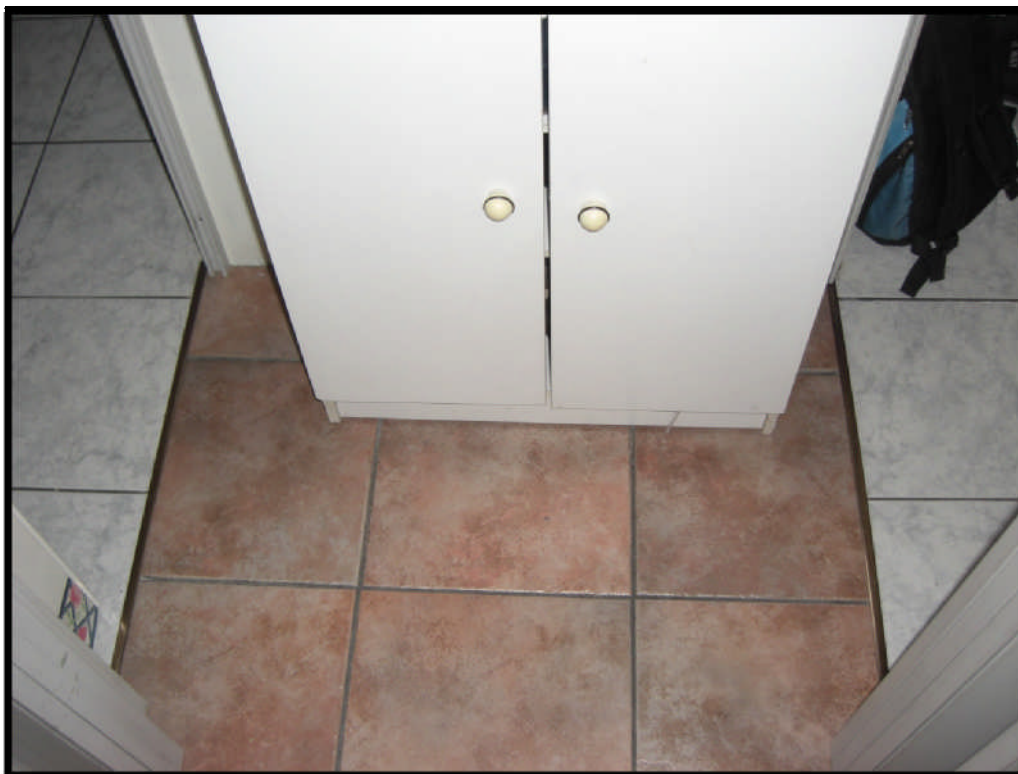
Bagno

Foto 10



Bagno

Foto 11



Disimpegno zona notte

Foto 12



Camera da Letto 1

Foto 13



Camera da Letto 1

Foto 14





Camera da Letto 2

Foto 15



Camera da Letto 2

Foto 16



Particolare termoconvettore

Foto 17



Particolare infisso

Foto 18



Ripostiglio posto sul balcone

Foto 19



Balcone

Foto 20



Particolare ingresso unità immobiliare

Foto 21

Terni li 25 luglio 2011

Il Perito  
Geom. Mirko CARLINI