
TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro:

Lotti 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014
015 016 017 018 019 020 021 022 023 024 025 026 027 028 029
030 031 032 033 034

N. Gen. Rep. 192/2011

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-12-2012

Giudice: **Dott.ssa Vella Paola**

Custode Giudiziario: **Patrizia Cianchini**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Trabalza Paolo**

CODICE FISCALE: TRBPLA69M29L117O

PARTITA IVA: 01367140553

Con studio in: Via F. Filzi, 7 - Terni

telefono: 0744/58547

fax: 0744/58547

email: sta.lt@libero.it

Beni in Terni (Terni)

Via degli Arroni

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Foglio 129 p.lla 482 sub 5 Int. B2. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 63**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni n. 63.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 5, categoria A/2, classe 3 consistenza 3,5, superficie piano T-S1 rendita € 388,63,

Coerenze:Stessa ditta su più lati, strada comunale, Betontecna S.r.l.

Foglio 129 p.lla 482 sub. 51 int. 13 . Terni (Terni) Via degli Arroni

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 51, categoria C/6, classe 6 consistenza 21 mq, superficie piano S1 rendita € 53,14,

Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di contro **DG Service S.r.l.** derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 486 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrolli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00.**
Importo capitale: **€ 4.000.000,00.**
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00.**
Importo capitale: **€ 2.700.000,00.**

4.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data

04/01/2012 ai nn. 125

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 125,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 96,80

Avvertenze ulteriori

Oltre alle spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate è da aggiungere la quota pari ad € 0,00 dovuta per i consumi idrici ripartiti in fase di consuntivo 1/12/2012 30/11/2013

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società ----- con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società ----- PROMETTEVA di vendere alla società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 25 del 16/01/2006

Intestazione:

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23346

Rilascio in data 13/03/2006 al n. di prot. 25

DIA prot. 83519 del 28/04/2008 in variante a PDC n. 25 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 25/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinenti alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico

E' stata notificata alla "Mondrian 102 immobiliare s.r.l." un'ingiunzione di pagamento per oneri di urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 144134 pari di € 72.943,28

Conformità urbanistico edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non sono state riscontrate irregolarità alla DIA prot. 83519 del 28/04/2008

Regolarizzabili mediante:

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.la 482 sub 5 int. B2**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano terra e seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 16,80, bagno mq 3,60 e camera singola mq 9,50 al piano terra, taverna mq 32,70 e bagno mq 3,60 al piano seminterrato, collegati da una scala interna e da una scala esterna accessibile dal giardino di proprietà che si affaccia sulla pubblica via di mq 45,00. Il giardino è perimetrato da muri in tufo alti circa 2m con ingresso dotato di cancello in ferro.

Superficie complessiva di circa mq **111.20**

è posto al piano T-S1

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero B2 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica , rivestimento: travertino ,

Impianti:	condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: sufficiente , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in polipropilene , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici: n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo: PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Regolare

Regolarizzabili mediante:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina, camera e bagno	sup reale netta	29,90	1,00	29,90
Taverna e bagno	sup reale netta	36,30	0,80	29,04
Giardino	sup reale netta	45,00	0,15	6,75
		111,20		65,69

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:, foglio 129, particella 482, subalterno 5, categoria A/2,

classe 3 consistenza 3,5, superficie piano T-S1 rendita € 388,63,

Coerenze:Stessa ditta su più lati, strada comunale, Betontecna S.r.l.

Descrizione : **box singolo** di cui al punto **Foglio 129 p.lla 482 sub. 51 int. 13**

Il garage oggetto della stima è posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante, di complessivi 17,00 mq, privo di intonaco e con pavimentazione in battuto di cemento, risulta dotato di impianto elettrico del tipo a canaletta realizzato secondo le attuali normative, del quale, non sono state rinvenute le certificazioni. Il garage inoltre è dotato di porta basculante in lamiera zincata.

Superficie complessiva di circa mq **21**

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 13 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e
costruttive:

Infissi esterni tipologia:**Basculante**, materiale:**metallo**,
condizioni:**sufficienti**

Pavim. Interna materiale:**battuto di cemento**, condizioni:**buone**
Impianti:

Elettrico tipologia:**con cavi a vista**, tensione:**220V**,
condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (8bV, 8bVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale netta	21,00	1,00	21,00
		21,00		21,00

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:, foglio 129, particella 482, subalterno S1, categoria C/6,

classe 6 consistenza 21 mq, superficie piano S1 rendita € 53,14,

Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni.

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

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.lla 482 sub 5 int. B2	appartamento	111,20	78.828,00	78.828,00
Foglio 129 p.lla 482 sub. 51 int. 13	box singolo	21,00	14.700,00	14.700,00
			93.528,00	93.528,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **93.528,00**

Lotto: 002

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Foglio 129 p.III 482 sub 6 int. C3. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 61**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:, foglio 129, particella 482, subalterno 6, categoria A/2, classe 3 consistenza 3,5, superficie piano T-S1 rendita € 388,63,
Coerenze:Stessa ditta su più lati, strada comunale, CO.E.GI. S.r.l.

Foglio 129 p.III 482 sub. 48 int.10. Terni (Terni) Via degli Arroni

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:, foglio 129, particella 482, subalterno 48, categoria C/6, classe 6 consistenza 21 mq, superficie piano S1 rendita € 53.14,
Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrolli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

12.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*12.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00.**
Importo capitale: **€ 4.000.000,00.**
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00.**
Importo capitale: **€ 2.700.000,00.**

12.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data

04/01/2012 ai nn. 125

12.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna

12.2.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 126,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 97,50

Avvertenze ulteriori

Oltre alle spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate è da aggiungere la quota pari ad € 0,00 dovuta per i consumi idrici ripartiti in fase di consuntivo 1/12/2012 30/11/2013

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: dal **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 25 del 16/01/2006

Intestazione:

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23346

Rilascio in data 13/03/2006 al n. di prot. 25

DIA prot. 83519 del 28/04/2008 in variante a PDC n. 25 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 25/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinenziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico

E' stata notificata alla "....." un'ingiunzione di pagamento per oneri di urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 144134 pari di € 72.943,28

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.la 482 sub 6 int. C3**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano terra e seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 16,80, bagno mq 3,60 e camera singola mq 9,50 al piano terra, taverna mq 32,70 e bagno mq 3,60 al piano seminterrato, collegati da una scala interna e da una scala esterna accessibile dal giardino di proprietà che si affaccia sulla pubblica via di mq 60,00. Il giardino è perimetrato da muri in tufo alti circa 2m con ingresso dotato di cancello in ferro.

Superficie complessiva di circa mq **126.20**

è posto al piano T-S1

L'edificio è stato costruito nel 2006

, ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica , rivestimento: travertino , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: sufficiente , condizioni: sufficienti ,

Gas conformità: **da collaudare**
 tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **metano**,
 condizioni: **sufficienti**, conformità: **da collaudare**
 Idrico tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **diretta da rete**
comunale, rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**,
 condizioni: **sufficienti**, conformità: **da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici: n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo: PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione: C.C. 120 28/07/03

Approvazione: C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina, camera e bagno	sup reale netta	29,90	1,00	29,90
Taverna e bagno	sup reale netta	36,30	0,80	29,04
Giardino	sup reale netta	60,00	0,15	9,00
		126,20		67,94

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:, foglio 129, particella 482, subalterno 6, categoria A/2, classe 3 consistenza 3,5, superficie piano T-S1 rendita € 388,63, Coerenze: Stessa ditta su più lati, strada comunale, CO.E.GI. S.r.l.

Descrizione : box singolo di cui al punto Foglio 129 p.la 482 sub. 48 int.10

Il garage oggetto della stima è posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante, di complessivi 17,00 mq, privo di intonaco e con pavimentazione in battuto di cemento, risulta dotato di impianto elettrico del tipo a canaletta realizzato secondo le attuali normative, del quale, non sono state rinvenute le certificazioni. Il garage inoltre è dotato di porta basculante in lamiera zincata.

Superficie complessiva di circa mq **21**

è posto al piano T-S1

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 10 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche
strutturali:

Componenti edilizie e
costruttive:

Infissi esterni tipologia:**Basculante**, materiale:**metallo**,
condizioni:**sufficienti**
Pavim. Interna materiale:**battuto di cemento**, condizioni:**buone**
Impianti:

Elettrico tipologia:**sottotraccia**, tensione:**220V**,
condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale netta	21,00	1,00	21,00
		21,00		21,00

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:....., foglio 129, particella 482, subalterno 48, categoria C/6, classe 6 consistenza 21 mq, superficie piano S1 rendita € 53.14,

Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento

comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

16.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

16.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.IIa 482 sub 6 int. C3	appartamento	126,20	81.528,00	81.528,00
Foglio 129 p.IIa 482 sub. 48 Int.10	box singolo	21,00	14.700,00	14.700,00
			96.228,00	96.228,00

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 96.228,00

Lotto: 003

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Foglio 129 p.IIIa 482 sub 7 int. C2. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 59**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:, foglio 129, particella 482, subalterno 7, categoria A/2, classe

3 consistenza 3,5, superficie piano T-S1 rendita € 388,63,

Coerenze:Stessa ditta, strada comunale, Betontecna S.r.l., CO.E.GI. S.r.l.

Foglio 129 p.IIIa 482 sub. 47 int. 9. Terni (Terni) Via degli Arroni

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:, foglio 129, particella 482, subalterno 47, categoria C/6, classe

6 consistenza 21 mq, superficie piano S1 rendita € 53.14,

Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni

18. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

19. STATO DI POSSESSO:

Libero

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*20.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrolli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

20.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*20.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00**.
Importo capitale: **€ 4.000.000,00**.
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00**.
Importo capitale: **€ 2.700.000,00**.

20.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento

di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 126,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 97,50

Avvertenze ulteriori

Oltre alle spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate è da aggiungere la quota pari ad € 0,00 dovuta per i consumi idrici ripartiti in fase di consuntivo 1/12/2012 30/11/2013

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 25 del 16/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23346

Rilascio in data 13/03/2006 al n. di prot. 25

DIA prot. 83519 del 28/04/2008 in variante a PDC n. 25 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 25/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinenziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico

E' stata notificata alla un' ingiunzione di pagamento per oneri di urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 144134 pari di € 72.943,28

Descrizione : appartamento di cui al punto Foglio 129 p.III 482 sub 7 int. C2

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano terra e seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 16,80, bagno mq 3,60 e camera singola mq 9,50 al piano terra, taverna mq 32,70 e bagno mq 3,60 al piano seminterrato, collegati da una scala interna e da una scala esterna accessibile dal giardino di proprietà che si affaccia sulla pubblica via di mq 34,00. Il giardino è perimetrato da muri in tufo alti circa 2m con ingresso dotato di cancello in ferro.

Superficie complessiva di circa mq **100.20**

è posto al piano T-S1

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 59 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica , rivestimento: travertino , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: sufficiente , condizioni: sufficienti ,

Gas conformità:**da collaudare**
 tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**metano**,
 condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**
 Idrico tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**diretta da rete**
comunale, rete di distribuzione:**tubi in polipropilene**,
 condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n).c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina, camera e bagno	sup reale netta	29,90	1,00	29,90
Taverna e bagno	sup reale netta	36,30	0,80	29,04
Giardino	sup reale netta	34,00	0,15	5,10
		100,20		64,04

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:, foglio 129, particella 482, subalterno 7, categoria A/2,

classe 3 consistenza 3,5, superficie piano T-S1 rendita € 388,63,

Coerenze:Stessa ditta, strada comunale, Betontecna S.r.l., CO.E.GI. S.r.l.

Descrizione : box singolo di cui al punto Foglio 129 p.lla 482 sub. 47 int. 9

Il garage oggetto della stima è posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante, di complessivi 17,00 mq, privo di intonaco e con pavimentazione in battuto di cemento, risulta dotato di impianto elettrico del tipo a canaletta realizzato secondo le attuali normative, del quale, non sono state rinvenute le certificazioni.

Il garage inoltre è dotato di porta basculante in lamiera zincata.

Superficie complessiva di circa mq **21**

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 9 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche
strutturali:

Componenti edilizie e
costruttive:

Infissi esterni tipologia:**Basculante**, materiale:**metallo**
Pavim. Interna materiale:**battuto di cemento**, condizioni:**buone**
Impianti:

Elettrico tipologia:**con cavi a vista**, tensione:**220V**,
condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n).c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale netta	21,00	1,00	21,00
		21,00		21,00

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:, foglio 129, particella 482, subalterno 47, categoria C/6, classe 6 consistenza 21 mq, superficie piano S1 rendita € 53.14,
Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento

comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto

alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

24.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

24.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.IIa 482 sub 7 int. C2	appartamento	100,20	76.848,00	76.848,00
Foglio 129 p.IIa 482 sub. 47 Int. 9	box singolo	21,00	14.700,00	14.700,00
			91.548,00	91.548,00

24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 91.548,00

Lotto: 004

25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Foglio 129 p.IIIa 482 sub. 18 int. B1. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 79**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:, foglio 129, particella 482, subalterno 18, categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5, superficie piano T-S1 rendita € 277,60, Coerenze:Stessa ditta, strada comunale, CO.E.GI. S.r.l.

Foglio 129 p.IIIa 482 sub. 54 int. 16. Terni (Terni) Via degli Arroni

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 54, categoria C/6, classe 6 consistenza 17 mq, superficie piano S1 rendita € 43.02, Coerenze:Parti comuni, Avanzato, Bernardini

26. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

27. STATO DI POSSESSO:

Libero

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**28.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*28.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

28.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrolli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

28.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*28.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00**.
Importo capitale: **€ 4.000.000,00**.
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00**.
Importo capitale: **€ 2.700.000,00**.

28.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento

di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

28.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

28.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 76,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 531,60

Avvertenze ulteriori

Oltre alle spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate è da aggiungere la quota pari ad € 472,65 dovuta per i consumi idrici ripartiti in fase di consuntivo 1/12/2012 30/11/2013

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

31. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 25 del 16/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23346

Rilascio in data 13/03/2006 al n. di prot. 25

DIA prot. 83519 del 28/04/2008 in variante a PDC n. 25 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 25/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinenziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico

E' stata notificata alla " " un' ingiunzione di pagamento per oneri di urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 144134 pari di € 72.943,28

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.lla 482 sub. 18 int. B1**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 19,30, bagno mq 3,70 e camera singola mq 11,50, l'area esterna di proprietà, pavimentata con mattonelle in gres da esterno, si affaccia sul corsetto esterno condominiale ed ha una superficie di mq 21,50. Il giardino è perimetrato da muretto alti circa 2m con ingresso dotato di cancello in ferro.

Superficie complessiva di circa mq **56**

è posto al piano T

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero B1 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: plastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: sufficiente , condizioni: sufficienti ,

Gas conformità:**da collaudare**
 tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**metano**,
 condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**
 Idrico tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**diretta da rete comunale**, rete di distribuzione:**tubi in polipropilene**,
 condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina, camera e bagno	sup reale netta	34,50	1,00	34,50
Area esterna pavimentata	sup reale netta	21,50	0,15	3,23
		56,00		37,73

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:, foglio 129, particella 482, subalterno 18, categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5, superficie piano T-S1 rendita € 277,60,
 Coerenze:Stessa ditta, strada comunale, CO.E.GI. S.r.l.

Descrizione : box singolo di cui al punto Foglio 129 p.la 482 sub. 54 int. 16

Il garage oggetto della stima è posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante, di complessivi 17,00 mq, privo di intonaco e con pavimentazione in battuto di cemento, risulta dotato di impianto elettrico del tipo a canalina realizzato secondo le attuali normative, del quale, non sono state rinvenute le certificazioni. Il garage inoltre è dotato di porta basculante in lamiera zincata.

Superficie complessiva di circa mq **17**

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 16 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche
strutturali:

Componenti edilizie e
costruttive:

Infissi esterni tipologia:**Basculante**, materiale:**metallo**
Pavim. Interna materiale:**battuto di cemento**, condizioni:**sufficienti**
Impianti:

Elettrico tipologia:**con cavi a vista**, tensione:**220V**,
condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n).c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale netta	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ., foglio 129, particella 482, subalterno 54, categoria C/6,
classe 6 consistenza 17 mq, superficie piano S1 rendita € 43.02,
Coerenze:Parti comuni, Avanzato, Bernardini

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**32.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento

comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto

alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

32.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

32.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.IIa 482 sub. 18 Int. B1	appartamento	56,00	45.270,00	45.270,00
Foglio 129 p.IIa 482 sub. 54 Int. 16	box singolo	17,00	11.900,00	11.900,00
			57.170,00	57.170,00

32.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

32.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 57.170,00

Lotto: 005

33. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Foglio 129 p.IIIa 482 sub. 21 int. A5. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 71**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 21, categoria A/2,
 classe 3 consistenza 3, superficie piano T-S1 rendita € 333,11,
 Coerenze:Stessa ditta, parti comuni

Foglio 129 p.IIIa 482 sub 52 int. 14. Terni (Terni) Via degli Arroni

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ., foglio 129, particella 482, subalterno 52, categoria C/6,
 classe 6 consistenza 21 mq, superficie piano S1 rendita € 53.14,
 Coerenze:Stessa ditta, parti comuni, Betontecna S.r.l.

34. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

35. STATO DI POSSESSO:

Libero

36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**36.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***36.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*36.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**36.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

36.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrolli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

36.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*36.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00.**
Importo capitale: **€ 4.000.000,00.**
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00.**
Importo capitale: **€ 2.700.000,00.**

36.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data

04/01/2012 ai nn. 125

36.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

36.2.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 224,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 799,30

Avvertenze ulteriori

Oltre alle spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate è da aggiungere la quota pari ad € 624,45 dovuta per i consumi idrici ripartiti in fase di consuntivo 1/12/2012 30/11/2013

38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di

vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009

società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

39. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 25 del 16/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23346

Rilascio in data 13/03/2006 al n. di prot. 25

DIA prot. 83519 del 28/04/2008 in variante a PDC n. 25 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 25/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinenti alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico

E' stata notificata alla un'ingiunzione di pagamento per oneri di urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 144134 pari di € 72.943,28

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.lla 482 sub. 21 int. A5**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano primo e piano sottotetto di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante.

L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 30,20, bagno mq 3,60 e terrazza coperta di mq 26,60 al piano primo, disimpegno mq 7,70 ,soffitta mq 49,50 e bagno mq 4,40 al piano sottotetto, collegati da una scala interna.

Superficie complessiva di circa mq **122.10**

è posto al piano 1-2

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero A5 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica , rivestimento: travertino , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: sufficiente , condizioni: sufficienti ,

Gas conformità:**da collaudare**
 tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**metano**,
 condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**
 Idrico tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**diretta da rete comunale**, rete di distribuzione:**tubi in polipropilene**,
 condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n).c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina e bagno	sup reale netta	33,80	1,00	33,80
Soffite, disimpegno e bagno	sup reale netta	61,70	0,80	49,36
Terrazza	sup reale netta	26,60	0,30	7,98
		122,10		91,14

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: foglio 129, particella 482, subalterno 21, categoria A/2, classe 3 consistenza 3, superficie piano T-S1 rendita € 333,11,

Coerenze:Stessa ditta, parti comuni

Descrizione : box singolo di cui al punto Foglio 129 p.lla 482 sub 52 int. 14

Il garage oggetto della stima è posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante, di complessivi 17,00 mq, privo di intonaco e con pavimentazione in battuto di cemento, risulta dotato di impianto elettrico del tipo a canalina realizzato secondo le attuali normative, del quale, non sono state rinvenute le certificazioni. Il garage inoltre è dotato di porta basculante in lamiera zincata.

Superficie complessiva di circa mq **21**

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 14 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche
strutturali:

Componenti edilizie e
costruttive:

Infissi esterni tipologia:**Basculante**, materiale:**metallo**,
condizioni:**sufficienti**
Pavim. Interna materiale:**battuto di cemento**, condizioni:**buone**
Impianti:

Elettrico tipologia:**con cavi a vista**, tensione:**220V**,
condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (8bV, 8bVn., Bb(0)4, Bb(n).c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale netta	21,00	1,00	21,00
		21,00		21,00

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno S2, categoria C/6, classe 6 consistenza 21 mq, superficie piano S1 rendita € 53.14,
Coerenze:Stessa ditta, parti comuni, Betontecna S.r.l.

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**40.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivamente il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

40.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

40.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.IIa 482 sub. 21 Int. A5	appartamento	122,10	104.811,00	104.811,00
Foglio 129 p.IIa 482 sub 52 int. 14	box singolo	21,00	14.700,00	14.700,00
			119.511,00	119.511,00

40.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

40.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **119.511,00**

Lotto: 006

41. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Foglio 129 p.IIIa 482 sub. 22 int. A4. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 71**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 22, categoria A/2,
 classe 3 consistenza 5, superficie piano 1-2 rendita € 555.19,
 Coerenze:Stessa ditta, parti comuni, Betontecna S.r.l.

Foglio 129 p.IIIa 482 sub.50 int. 12. Terni (Terni) Via degli Arroni

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 50, categoria C/6,
 classe 6 consistenza 16 mq, superficie piano S1 rendita € 40.49,
 Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni

42. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie. Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

43. STATO DI POSSESSO:

Libero

44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**44.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***44.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*44.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**44.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

44.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrolli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

44.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*44.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00.**
Importo capitale: **€ 4.000.000,00.**
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00.**
Importo capitale: **€ 2.700.000,00.**

44.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data

04/01/2012 ai nn. 125

44.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

44.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 791,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 254,80

Avvertenze ulteriori

Oltre alle spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate è da aggiungere la quota pari ad € 593,40 dovuta per i consumi idrici ripartiti in fase di consuntivo 1/12/2012 30/11/2013

46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di

vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla

società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

47. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 25 del 16/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23346

Rilascio in data 13/03/2006 al n. di prot. 25

DIA prot. 83519 del 28/04/2008 in variante a PDC n. 25 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 25/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinenziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico

E' stata notificata alla un' ingiunzione di pagamento per oneri di urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 144134 pari di € 72.943,28

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.lla 482 sub. 22 int. A4**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano primo e piano sottotetto di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 50,50, bagno mq 4,00 e due balconi coperti di mq 16,10 al piano primo, disimpegno mq 8,30 ,soffitta mq 43,20 e bagno mq 3,80 al piano sottotetto, collegati da una scala interna.

Superficie complessiva di circa mq **126**

è posto al piano 1-2

L'edificio è stato costruito nel 2006

, ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica , rivestimento: travertino , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: sufficiente , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare

Gas tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**metano**,
condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**
Idrico tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**diretta da rete**
comunale, rete di distribuzione:**tubi in polipropilene**,
condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (8bV, 8bVn., 8b(0)4, 8b(n.)c e 8bV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina e bagno	sup reale netta	54,60	1,00	54,60
Soffite, d/simpegno e bagno	sup reale netta	55,30	0,80	44,24
Balconi	sup reale netta	16,10	0,30	4,83
		126,00		103,67

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 22, categoria A/2, classe 3 consistenza 5, superficie piano 1-2 rendita € 555.19, Coerenze:Stessa ditta, parti comuni, Betontecna S.r.l.

Descrizione : box singolo di cui al punto Foglio 129 p.lla 482 sub.50 int. 12

Il garage oggetto della stima è posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante, di complessivi 17,00 mq, privo di intonaco e con pavimentazione in battuto di cemento, risulta dotato di impianto elettrico del tipo a canalina realizzato secondo le attuali normative, del quale, non sono state rinvenute le certificazioni. Il garage inoltre è dotato di porta basculante in lamiera zincata.

Superficie complessiva di circa mq **16**

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 12 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche
strutturali:

Componenti edilizie e
costruttive:

Infissi esterni tipologia:**Basculante**, materiale:**metallo**,
condizioni:**sufficienti**
Pavim. Interna materiale:**battuto di cemento**, condizioni:**buone**
Impianti:

Elettrico tipologia:**con cavi a vista**, tensione:**220V**,
condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (8bV, 8bVn., Bb(0)4, Bb(n).c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale netta	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 50, categoria C/6, classe 6 consistenza 16 mq, superficie piano S1 rendita € 40.49,

Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni

48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**48.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento

comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

48.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

48.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.IIa 482 sub. 22 Int. A4	appartamento	126,00	124.404,00	124.404,00
Foglio 129 p.IIa 482 sub.50 int. 12	box singolo	16,00	11.200,00	11.200,00
			135.604,00	135.604,00

48.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

48.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 135.604,00

Lotto: 007

49. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Foglio 129 p.IIa 482 sub. 25 int. C7. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 83**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 25, categoria A/2,
 classe 3 consistenza 3, superficie piano 1-2 rendita € 333,11,
 Coerenze:Stessa ditta, parti comuni, Di Stefano

Foglio 129 p.IIa 482 sub. 46 int.8. Terni (Terni) Via degli Arroni

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: foglio 129, particella 482, subalterno 46, categoria C/6,
 classe 6 consistenza 17 mq, superficie piano S1 rendita € 43.02,
 Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni

50. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie. Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

51. STATO DI POSSESSO:

Libero

52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**52.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***52.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*52.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**52.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

52.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrolli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

52.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*52.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00**.
Importo capitale: **€ 4.000.000,00**.
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00**.
Importo capitale: **€ 2.700.000,00**.

52.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento

di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

52.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

52.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

53. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 166,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.616,10

Avvertenze ulteriori

Oltre alle spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate è da aggiungere la quota pari ad € 2.487,45 dovuta per i consumi idrici ripartiti in fase di consuntivo 1/12/2012 30/11/2013

54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

55. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 25 del 16/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23346

Rilascio in data 13/03/2006 al n. di prot. 25

DIA prot. 83519 del 28/04/2008 in variante a PDC n. 25 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 25/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinenziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico

E' stata notificata alla un' ingiunzione di pagamento per oneri di urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 144134 pari di € 72.943,28

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.lla 482 sub. 25 int. C7**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano primo e piano sottotetto di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante.

L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 37,40 , bagno mq 3,80 e un balcone coperto di mq 5,15 al piano primo, disimpegno mq 5,0 ,soffitta mq 22,20 e bagno mq 3,80 al piano sottotetto, collegati da una scala interna.

Superficie complessiva di circa mq **77.4**

è posto al piano 1-2

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero C7 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: plastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica , rivestimento: travertino , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC ,

recapito: **collettore o rete comunale**,
 ispezionabilità: **sufficiente**, condizioni: **sufficienti**,
 conformità: **da collaudare**
 Gas tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **metano**,
 condizioni: **sufficienti**, conformità: **da collaudare**
 Idrico tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **diretta da rete**
comunale, rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**,
 condizioni: **sufficienti**, conformità: **da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (8bV, 8bVn., 8b(0)4, 8b(n.)c e 8bV(n.))

Norme tecniche ed indici: n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo: PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione: C.C. 120 28/07/03

Approvazione: C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina e bagno	sup reale netta	41,25	1,00	41,25
Soffite, disimpegno e bagno	sup reale netta	31,00	0,80	24,80
Balconi	sup reale netta	5,15	0,30	1,55
		77,40		67,60

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 25, categoria A/2, classe 3 consistenza 3, superficie piano 1-2 rendita € 333,11, Coerenze: Stessa ditta, parti comuni, Di Stefano

Descrizione : box singolo di cui al punto Foglio 129 p.la 482 sub. 46 int.8

Il garage oggetto della stima è posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante, di complessivi 17,00 mq, privo di intonaco e con pavimentazione in battuto di cemento, risulta dotato di impianto elettrico del tipo a canalina realizzato secondo le attuali normative, del quale, non sono state rinvenute le certificazioni. Il garage inoltre è dotato di porta basculante in lamiera zincata.

Superficie complessiva di circa mq 17

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche
strutturali:

Componenti edilizie e
costruttive:

Infissi esterni tipologia:**Basculante**, materiale:**metallo**,
condizioni:**sufficienti**
Pavim. Interna materiale:**battuto di cemento**, condizioni:**buone**
Impianti:

Elettrico tipologia:**con cavi a vista**, tensione:**220V**,
condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (8bV, 8bVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale netta	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 46, categoria C/6, classe 6 consistenza 17 mq, superficie piano S1 rendita € 43.02,

Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni

56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**56.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento

comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

56.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

56.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.IIa 482 sub. 25 Int. C7	appartamento	77,40	81.114,00	81.114,00
Foglio 129 p.IIa 482 sub. 46 Int.8	appartamento	17,00	11.900,00	11.900,00
			93.014,00	93.014,00

56.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

56.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 93.014,00

Lotto: 008

57. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Foglio 129 p.IIIa 482 sub. 26 int. C6. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 83**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 26, categoria A/2, classe 3 consistenza 3, superficie piano 1-2 rendita € 333,11,
Coerenze:Stessa ditta, parti comuni, Luna immobiliare S.r.l.

Foglio 129 p.IIIa 482 sub. 44 int. 6. Terni (Terni) Via degli Arroni

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: foglio 129, particella 482, subalterno 44, categoria C/6, classe 6 consistenza 21 mq, superficie piano S1 rendita € 53.14,
Coerenze:Stessa ditta, parti comuni, Betontecna S.r.l.

58. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

59. STATO DI POSSESSO:

Libero

60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**60.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***60.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*60.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**60.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

60.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrolli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

60.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*60.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00.**
Importo capitale: **€ 4.000.000,00.**
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00.**
Importo capitale: **€ 2.700.000,00.**

60.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento

di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

60.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

60.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

61. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 166,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 145,92

Avvertenze ulteriori

Oltre alle spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate è da aggiungere la quota pari ad € 17,25 dovuta per i consumi idrici ripartiti in fase di consuntivo 1/12/2012 30/11/2013

62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di

vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla

società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

63. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 25 del 16/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23346

Rilascio in data 13/03/2006 al n. di prot. 25

DIA prot. 83519 del 28/04/2008 in variante a PDC n. 25 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 25/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinenziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico

E' stata notificata alla un' ingiunzione di pagamento per oneri di urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 144134 pari di € 72.943,28

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.lla 482 sub. 26 int. C6**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano primo e piano sottotetto di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 37,40, bagno mq 3,80 e un balcone coperto di mq 5,15 al piano primo, disimpegno mq 5,0 ,soffitta mq 22,20 e bagno mq 3,80 al piano sottotetto, collegati da una scala interna.

Superficie complessiva di circa mq **77.47**

è posto al piano 1-2

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero C6 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica , rivestimento: travertino , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale ,

ispezionabilità:**sufficiente**, condizioni:**sufficienti**,
 conformità:**da collaudare**
 Gas tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**metano**,
 condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**
 Idrico tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**diretta da rete**
comunale, rete di distribuzione:**tubi in polipropilene**,
 condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina e bagno	sup reale netta	41,22	1,00	41,22
Soffite, disimpegno e bagno	sup reale netta	31,10	0,80	24,88
Balconi	sup reale netta	5,15	0,30	1,55
		77,47		67,65

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 26, categoria A/2, classe 3 consistenza 3, superficie piano 1-2 rendita € 333,11, Coerenze:Stessa ditta, parti comuni, Luna immobiliare S.r.l.

Descrizione : box singolo di cui al punto Foglio 129 p.lla 482 sub. 44 int. 6

Il garage oggetto della stima è posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante, di complessivi 17,00 mq, privo di intonaco e con pavimentazione in battuto di cemento, risulta dotato di impianto elettrico del tipo a canalina realizzato secondo le attuali normative, del quale, non sono state rinvenute le certificazioni. Il garage inoltre è dotato di porta basculante in lamiera zincata.

Superficie complessiva di circa mq **21**

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 6 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui Interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche
strutturali:

Componenti edilizie e
costruttive:

Infissi esterni tipologia:**Basculante**, materiale:**metallo**,
condizioni:**sufficienti**
Pavim. Interna materiale:**piastrelle di gres**, condizioni:**buone**
Impianti:

Elettrico tipologia:**con cavi a vista**, tensione:**220V**,
condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale netta	21,00	1,00	21,00
		21,00		21,00

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 44, categoria C/6,
classe 6 consistenza 21 mq, superficie piano S1 rendita € 53.14,
Coerenze:Stessa ditta, parti comuni, Betontecna S.r.l.

64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**64.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi

che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

64.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

64.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.IIa 482 sub. 26 Int. C6	appartamento	77,47	81.174,00	81.174,00
Foglio 129 p.IIa 482 sub. 44 Int. 6	box singolo	21,00	14.700,00	14.700,00
			95.874,00	95.874,00

64.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

64.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 95.874,00

Lotto: 009

65. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Foglio 129 p.IIIa 482 sub. 29 int. E7. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 95**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 29, categoria A/2,
 classe 3 consistenza 3, superficie piano 1-2 rendita € 333,11,
 Coerenze:Stessa ditta, parti comuni, Luna immobiliare S.r.l.

Foglio 129 p.IIIa 482 sub. 43 int. 5. Terni (Terni) Via degli Arroni

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 43, categoria C/6,
 classe 6 consistenza 21 mq, superficie piano S1 rendita € 53.14,
 Coerenze:Stessa ditta, parti comuni, Somma

66. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie. Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

67. STATO DI POSSESSO:

Libero

68. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**68.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***68.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*68.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**68.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

68.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrolli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

68.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*68.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00.**
Importo capitale: **€ 4.000.000,00.**
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00.**
Importo capitale: **€ 2.700.000,00.**

68.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data

04/01/2012 ai nn. 125

68.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

68.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

69. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 165,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 128,50

Avvertenze ulteriori

Oltre alle spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate è da aggiungere la quota pari ad € 0,00 dovuta per i consumi idrici ripartiti in fase di consuntivo 1/12/2012 30/11/2013

70. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn.

16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società _____ con sede in Roma PROMETTEVA di

vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società _____ con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla

società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

71. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 25 del 16/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23346

Rilascio in data 13/03/2006 al n. di prot. 25

DIA prot. 83519 del 28/04/2008 in variante a PDC n. 25 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 25/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinenziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico

E' stata notificata alla un' ingiunzione di pagamento per oneri di urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 144134 pari di € 72.943,28

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.lla 482 sub. 29 int. E7**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano primo e piano sottotetto di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 35,65 , bagno mq 3,80 e un balcone coperto di mq 5,10 al piano primo, disimpegno mq 5,0 ,soffitta mq 22,95 e bagno mq 3,80 al piano sottotetto, collegati da una scala interna.

Superficie complessiva di circa mq **76.55000000000001**

è posto al piano 1-2

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero E7 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica , rivestimento: travertino , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale ,

ispezionabilità:**sufficiente**, condizioni:**sufficienti**,
 conformità:**da collaudare**
 Gas tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**metano**,
 condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**
 Idrico tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**diretta da rete**
comunale, rete di distribuzione:**tubi in polipropilene**,
 condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina e bagno	sup reale netta	39,50	1,00	39,50
Soffite, disimpegno e bagno	sup reale netta	31,90	0,80	25,52
Balconi	sup reale netta	5,15	0,30	1,55
		76,55		66,57

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: foglio 129, particella 482, subalterno 29, categoria A/2,
 classe 3 consistenza 3, superficie piano 1-2 rendita € 333,11,
 Coerenze:Stessa ditta, parti comuni, Luna immobiliare S.r.l.

Descrizione : box singolo di cui al punto Foglio 129 p.lla 482 sub. 43 int. 5

Il garage oggetto della stima è posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante, di complessivi 17,00 mq, privo di intonaco e con pavimentazione in battuto di cemento, risulta dotato di impianto elettrico del tipo a canalina realizzato secondo le attuali normative, del quale, non sono state rinvenute le certificazioni. Il garage inoltre è dotato di porta basculante in lamiera zincata.

Superficie complessiva di circa mq **21**

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 5 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui Interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia:**Basculante**, materiale:**metallo**,
condizioni:**sufficienti**

Pavim. Interna materiale:**battuto di cemento**, condizioni:**buone**

Impianti:

Elettrico tipologia:**con cavi a vista**, tensione:**220V**,
condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale netta	21,00	1,00	21,00
		21,00		21,00

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 43, categoria C/6, classe 6 consistenza 21 mq, superficie piano S1 rendita € 53.14,
Coerenze:Stessa ditta, parti comuni, Somma

72. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**72.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento

comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto

alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

72.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

72.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.IIa 482 sub. 29 Int. E7	appartamento	76,55	79.878,00	79.878,00
Foglio 129 p.IIa 482 sub. 43 Int. S	box singolo	21,00	13.650,00	13.650,00
			93.528,00	93.528,00

72.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

72.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 93.528,00

Lotto: 010

73. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Foglio 129 p.IIIa 482 sub. 30 int. E6. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 95**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 30, categoria A/2, classe 3 consistenza 3, superficie piano 1-2 rendita € 333,11,
Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni

Foglio 129 p.IIIa 482 sub. 41 int. 3. Terni (Terni) Via degli Arroni

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 41, categoria C/6, classe 6 consistenza 17 mq, superficie piano S1 rendita € 43.02,
Coerenze:Stessa ditta, parti comuni, Carocci

74. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

75. STATO DI POSSESSO:

Libero

76. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**76.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***76.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*76.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**76.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

76.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrolli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

76.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*76.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00.**
Importo capitale: **€ 4.000.000,00.**
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00.**
Importo capitale: **€ 2.700.000,00.**

76.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento

di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

76.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

76.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

77. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 181,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 213,05

Avvertenze ulteriori

Oltre alle spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate è da aggiungere la quota pari ad € 72,45 dovuta per i consumi idrici ripartiti in fase di consuntivo 1/12/2012 30/11/2013

78. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

79. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 25 del 16/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23346

Rilascio in data 13/03/2006 al n. di prot. 25

DIA prot. 83519 del 28/04/2008 in variante a PDC n. 25 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 25/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinenziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico

E' stata notificata alla un'ingiunzione di pagamento per oneri di urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 144134 pari di € 72.943,28

Descrizione : **appartamento di cui al punto Foglio 129 p.lla 482 sub. 30 int. E6**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano primo e piano sottotetto di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 42,60 , bagno mq 3,60 e un balcone esterno di mq 15,60 al piano primo, disimpegno mq 5,10 ,soffitta mq 19,20 e bagno mq 3,60 al piano sottotetto, collegati da una scala interna.

Superficie complessiva di circa mq **89.72**

è posto al piano 1-2

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero E6 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica , rivestimento: travertino , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale ,

ispezionabilità:**sufficiente**, condizioni:**sufficienti**,
 conformità:**da collaudare**
 Gas tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**metano**,
 condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**
 Idrico tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**diretta da rete**
comunale, rete di distribuzione:**tubi in polipropilene**,
 condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina e bagno	sup reale netta	46,22	1,00	46,22
Soffite, disimpegno e bagno	sup reale netta	27,90	0,80	22,32
Balconi	sup reale netta	15,60	0,30	4,68
		89,72		73,22

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 30, categoria A/2, classe 3 consistenza 3, superficie piano 1-2 rendita € 333,11,
 Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni

Descrizione : box singolo di cui al punto Foglio 129 p.lla 482 sub. 41 int. 3

Il garage oggetto della stima è posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante, di complessivi 17,00 mq, privo di intonaco e con pavimentazione in battuto di cemento, risulta dotato di impianto elettrico del tipo a canalina realizzato secondo le attuali normative, del quale, non sono state rinvenute le certificazioni. Il garage inoltre è dotato di porta basculante in lamiera zincata.

Superficie complessiva di circa mq 17

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui Interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche
strutturali:

Componenti edilizie e
costruttive:

Infissi esterni tipologia:**Basculante**, materiale:**metallo**,
condizioni:**sufficienti**
Pavim. Interna materiale:**battuto di cemento**, condizioni:**buone**
Impianti:

Elettrico tipologia:**con cavi a vista**, tensione:**220V**,
condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale netta	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 41, categoria C/6, classe 6 consistenza 17 mq, superficie piano S1 rendita € 43.02, Coerenze:Stessa ditta, parti comuni, Carocci

80. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**80.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi

che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

80.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

80.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.IIa 482 sub. 30 Int. E6	appartamento	89,72	87.864,00	87.864,00
Foglio 129 p.IIa 482 sub. 41 Int. 3	box singolo	17,00	11.900,00	11.900,00
			99.764,00	99.764,00

80.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

80.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 99.764,00

Lotto: 011**81. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Foglio 129 p.IIIa 482 sub. 31 int. E5. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 95**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 31, categoria A/2, classe 3 consistenza 3, superficie piano 1-2 rendita € 333,11,
Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni

Foglio 129 p.IIIa 482 sub. 40 int. 2. Terni (Terni) Via degli Arroni

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 40, categoria C/6, classe 6 consistenza 21 mq, superficie piano S1 rendita € 53.14,
Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni, Carocci

82. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

83. STATO DI POSSESSO:

Libero

84. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**84.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***84.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*84.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**84.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

84.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrolli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

84.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*84.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00.**
Importo capitale: **€ 4.000.000,00.**
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00.**
Importo capitale: **€ 2.700.000,00.**

84.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data

04/01/2012 ai nn. 125

84.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

84.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

85. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 167,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 240,00

Avvertenze ulteriori

Oltre alle spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate è da aggiungere la quota pari ad € 110,40 dovuta per i consumi idrici ripartiti in fase di consuntivo 1/12/2012 30/11/2013

86. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

87. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 25 del 16/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23346

Rilascio in data 13/03/2006 al n. di prot. 25

DIA prot. 83519 del 28/04/2008 in variante a PDC n. 25 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 25/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinenziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico

E' stata notificata alla un'ingiunzione di pagamento per oneri di urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 144134 pari di € 72.943,28

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.lla 482 sub. 31 int. E5**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano primo e piano sottotetto di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante.

L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 31,70 , bagno mq 3,70 e un balcone esterno di mq14,40 al piano primo, disimpegno mq 9,90 ,soffitta mq 21,20 e bagno mq 3,60 al piano sottotetto, collegati da una scala interna. Il sopralluogo ha rilevato problemi d'infiltrazione di acqua meteorica dalla limitrofa terrazza in corrispondenza dell'alloggiamento del vano caldaia.

Superficie complessiva di circa mq **84.4**

è posto al piano 1-2

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero **E5** di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica , rivestimento: travertino , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale ,

ispezionabilità:**sufficiente**, condizioni:**sufficienti**,
 conformità:**da collaudare**
 Gas tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**metano**,
 condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**
 Idrico tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**diretta da rete comunale**, rete di distribuzione:**tubi in polipropilene**,
 condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina e bagno	sup reale netta	35,40	1,00	35,40
Soffite, disimpegno e bagno	sup reale netta	34,60	0,80	27,68
Balconi	sup reale netta	14,40	0,30	4,32
		84,40		67,40

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 31, categoria A/2, classe 3 consistenza 3, superficie piano 1-2 rendita € 333,11, Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni

Descrizione : box singolo di cui al punto Foglio 129 p.lla 482 sub. 40 int. 2

Il garage oggetto della stima è posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante, di complessivi 17,00 mq, privo di intonaco e con pavimentazione in battuto di cemento, risulta dotato di impianto elettrico del tipo a canalina realizzato secondo le attuali normative, del quale, non sono state rinvenute le certificazioni. Il garage inoltre è dotato di porta basculante in lamiera zincata.

Superficie complessiva di circa mq **21**

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui Interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche
strutturali:

Componenti edilizie e
costruttive:

Infissi esterni tipologia:**Basculante**, materiale:**metallo**,
condizioni:**sufficienti**
Pavim. Interna materiale:**battuto di cemento**, condizioni:**buone**
Impianti:

Elettrico tipologia:**con cavi a vista**, tensione:**220V**,
condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale netta	21,00	1,00	21,00
		21,00		21,00

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 40, categoria C/6,
classe 6 consistenza 21 mq, superficie piano S1 rendita € 53.14,
Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni, Carocci

88. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

88.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento

comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto

alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

88.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

88.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.IIa 482 sub. 31 Int. E5	appartamento	84,40	80.880,00	80.880,00
Foglio 129 p.IIa 482 sub. 40 Int. 2	box singolo	21,00	14.700,00	14.700,00
			95.580,00	95.580,00

88.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

88.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 95.580,00

Lotto: 012**89. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Foglio 129 p.IIIa 482 sub. 32 int. E8. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 95**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 32, categoria A/2, classe 3 consistenza 3, superficie piano 1-2 rendita € 333,11,
Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni, Luna immobiliare S.r.l.

Foglio 129 p.IIIa 482 sub. 39 int. 1. Terni (Terni) Via degli Arroni

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 39, categoria C/6, classe 6 consistenza 37, superficie piano S1 rendita € 93.63,
Coerenze:Stessa ditta, parti comuni, CO.E.GI. S.r.l.

90. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

91. STATO DI POSSESSO:

Libero

92. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**92.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***92.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*92.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**92.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

92.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrolli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

92.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*92.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00**.
Importo capitale: **€ 4.000.000,00**.
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00**.
Importo capitale: **€ 2.700.000,00**.

92.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento

di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

92.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

92.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

93. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 151,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 117,70

Avvertenze ulteriori

Oltre alle spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate è da aggiungere la quota pari ad € 0,00 dovuta per i consumi idrici ripartiti in fase di consuntivo 1/12/2012 30/11/2013

94. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di

vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla

società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

95. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 25 del 16/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23346

Rilascio in data 13/03/2006 al n. di prot. 25

DIA prot. 83519 del 28/04/2008 in variante a PDC n. 25 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 25/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinenziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico

E' stata notificata alla un'ingiunzione di pagamento per oneri di urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 144134 pari di € 72.943,28

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.lla 482 sub. 32 int. E8**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano primo e piano sottotetto di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 27,40 , bagno mq 3,60 e un balcone coperto esterno di mq 5,25 al piano primo, disimpegno mq 7,10 ,soffitta mq 21,40 e bagno mq 3,60 al piano sottotetto, collegati da una scala interna.

Superficie complessiva di circa mq **68.2**

è posto al piano 1-2

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero E8 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: plastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica , rivestimento: travertino , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC ,

recapito: **collettore o rete comunale**,
 ispezionabilità: **sufficiente**, condizioni: **sufficienti**,
 conformità: **da collaudare**
 Gas tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **metano**,
 condizioni: **sufficienti**, conformità: **da collaudare**
 Idrico tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **diretta da rete**
comunale, rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**,
 condizioni: **sufficienti**, conformità: **da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (8bV, 8bVn., 8b(0)4, 8b(n.)c e 8bV(n.))

Norme tecniche ed indici: n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo: PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione: C.C. 120 28/07/03

Approvazione: C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina e bagno	sup reale netta	31,00	1,00	31,00
Soffite, disimpegno e bagno	sup reale netta	32,00	0,80	25,60
Balconi	sup reale netta	5,20	0,30	1,56
		68,20		58,16

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 32, categoria A/2, classe 3 consistenza 3, superficie piano 1-2 rendita € 333,11,
 Coerenze: Stessa ditta su più lati, parti comuni, Luna immobiliare S.r.l.

Descrizione : box singolo di cui al punto Foglio 129 p.lla 482 sub. 39 int. 1

Il garage oggetto della stima è posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante, di complessivi 17,00 mq, privo di intonaco e con pavimentazione in battuto di cemento, risulta dotato di impianto elettrico del tipo a canalina realizzato secondo le attuali normative, del quale, non sono state rinvenute le certificazioni. Il garage inoltre è dotato di porta basculante in lamiera zincata.

Superficie complessiva di circa mq **37**

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche
strutturali:

Componenti edilizie e
costruttive:

Infissi esterni tipologia:**Basculante**, materiale:**metallo**,
condizioni:**sufficienti**
Pavim. Interna materiale:**piastrelle di gres**, condizioni:**buone**
Impianti:

Elettrico tipologia:**sottotraccia**, tensione:**220V**,
condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (8bV, 8bVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale netta	37,00	1,00	37,00
		37,00		37,00

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: foglio 129, particella 482, subalterno 39, categoria C/6,
classe 6 consistenza 37, superficie piano S1 rendita € 93.63,
Coerenze:Stessa ditta, parti comuni, CO.E.GI. S.r.l.

96. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**96.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

96.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

96.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.IIa 482 sub. 32 Int. E8	appartamento	68,20	69.792,00	69.792,00
Foglio 129 p.IIa 482 sub. 39 Int. 1	box singolo	37,00	25.900,00	25.900,00
			95.692,00	95.692,00

96.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

96.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 95.692,00

Lotto: 013**97. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Foglio 129 p.IIIa 482 sub. 34 int. D8. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 89**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 34, categoria A/2, classe 3 consistenza 3, superficie piano 1-2 rendita € 333,11,
Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni, Luna immobiliare S.r.l.

98. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie. Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

99. STATO DI POSSESSO:

Libero

100. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

100.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:*100.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*100.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**100.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

100.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrilli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

100.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*100.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00**.
Importo capitale: **€ 4.000.000,00**.
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00**.
Importo capitale: **€ 2.700.000,00**.

100.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

100.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

100.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

101. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 151,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 383,40

Avvertenze ulteriori

Oltre alle spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate è da aggiungere la quota pari ad € 265,65 dovuta per i consumi idrici ripartiti in fase di consuntivo 1/12/2012 30/11/2013

102. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

103. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 25 del 16/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23346

Rilascio in data 13/03/2006 al n. di prot. 25

DIA prot. 83519 del 28/04/2008 in variante a PDC n. 25 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 25/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinenziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico
 E' stata notificata alla un' ingiunzione di pagamento per oneri di urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 144134 pari di € 72.943,28

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.lla 482 sub. 34 int. D8**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano primo e piano sottotetto di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 26,80 , bagno mq 3,60 e un balcone coperto esterno di mq 5,25 al piano primo, disimpegno mq 7,10 ,soffitta mq 23,10 e bagno mq 3,60 al piano sottotetto, collegati da una scala interna. Tutti gli ambienti sono pavimentati con mattonelle in gress porcellanato ed i bagni con maioliche in ceramica smaltata e dotati di piatto doccia o vasca, lavabo, bidet e water; le pareti intonacate e tinteggiate a civile, gli infissi di porte e portefinestre interni ed esterni in legno dotati di doppi vetri e tapparelle in plastica. Gli impianto elettrico, idrico, fognario e gas del tipo sottotraccia risultano realizzati secondo le attuali normative ma non sono stati rinvenute le certificazioni degli stessi.

Superficie complessiva di circa mq **69.3**

è posto al piano 1-2

L'edificio è stato costruito nel 2006

, ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica , rivestimento: travertino , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: sufficiente , condizioni: sufficienti ,

Gas conformità:**da collaudare**
 tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**metano**,
 condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**
 Idrico tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**diretta da rete**
comunale, rete di distribuzione:**tubi in polipropilene**,
 condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina e bagno	sup reale netta	30,30	1,00	30,30
Soffite, disimpegno e bagno	sup reale netta	33,80	0,80	27,04
Balconi	sup reale netta	5,20	0,30	1,56
		69,30		58,90

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 34, categoria A/2, classe 3 consistenza 3, superficie piano 1-2 rendita € 333,11,
 Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni, Luna immobiliare S.r.l.

104. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**104.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento

comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

104.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

104.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.la 482 sub. 34 int. D8	appartamento	69,30	70.680,00	70.680,00
			70.680,00	70.680,00

104.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

104.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **70.680,00**

Lotto: 014**105. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Foglio 129 p.IIIa 482 sub. 35 int. C5. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 83**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 35, categoria A/2, classe 3 consistenza 3, superficie piano 1-2 rendita € 333,11, Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni

106. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

107. STATO DI POSSESSO:

Libero

108. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

108.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:*108.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*108.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**108.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

108.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrilli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

108.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*108.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00**.
Importo capitale: **€ 4.000.000,00**.
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00**.
Importo capitale: **€ 2.700.000,00**.

108.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

108.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

108.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

109. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 151,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 117,70

Avvertenze ulteriori

Oltre alle spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate è da aggiungere la quota pari ad € 0,00 dovuta per i consumi idrici ripartiti in fase di consuntivo 1/12/2012 30/11/2013

110. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di

vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla

società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

111. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 25 del 16/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23346

Rilascio in data 13/03/2006 al n. di prot. 25

DIA prot. 83519 del 28/04/2008 in variante a PDC n. 25 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 25/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinenti alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico
 E' stata notificata alla " un' ingiunzione di pagamento per oneri di
 urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 144134 pari di € 72.943,28

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.lla 482 sub. 35 int. C5**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano primo e piano sottotetto di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 27,40 , bagno mq 3,70 e un balcone coperto esterno di mq 5,30 al piano primo, disimpegno mq 6,80 ,soffitta mq 22,80 e bagno mq 3,70 al piano sottotetto, collegati da una scala interna.

Superficie complessiva di circa mq **69.8**

è posto al piano 1-2

L'edificio è stato costruito nel 2006

, ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica , rivestimento: travertino , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: sufficiente , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in polipropilene , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (8bV, 8bVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici: n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo: PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione: C.C. 120 28/07/03

Approvazione: C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina e bagno	sup reale netta	31,20	1,00	31,20
Soffite, disimpegno e bagno	sup reale netta	33,30	0,80	26,64
Balconi	sup reale netta	5,30	0,30	1,59
		69,80		59,43

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 35, categoria A/2, classe 3 consistenza 3, superficie piano 1-2 rendita € 333,11,

Coerenze: Stessa ditta su più lati, parti comuni

112. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**112.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento

comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

112.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

112.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.lla 482 sub. 35 int. C5	appartamento	69,80	71.316,00	71.316,00
			71.316,00	71.316,00

112.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

112.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **71.316,00**

Lotto: 015**113. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Foglio 129 p.IIIa 482 sub. 36 int. C8. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 83**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 482, subalterno 36, categoria A/2, classe 3 consistenza 3, superficie piano 1-2 rendita € 333,11, Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni, Betontecna S.r.l.

114. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

115. STATO DI POSSESSO:

Libero

116. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

116.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:*116.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*116.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**116.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

116.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrilli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

116.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*116.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00**.
Importo capitale: **€ 4.000.000,00**.
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00**.
Importo capitale: **€ 2.700.000,00**.

116.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

116.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

116.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

117. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 151,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 121,20

Avvertenze ulteriori

Oltre alle spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate è da aggiungere la quota pari ad € 3,45 dovuta per i consumi idrici ripartiti in fase di consuntivo 1/12/2012 30/11/2013

118. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società _____ con sede in Roma PROMETTEVA di

vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.la 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.la 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società _____ con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla

società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.la 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.la 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

119. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 25 del 16/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23346

Rilascio in data 13/03/2006 al n. di prot. 25

DIA prot. 83519 del 28/04/2008 in variante a PDC n. 25 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 25/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinenziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico
 E' stata notificata alla un' ingiunzione di pagamento per oneri di
 urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 144134 pari di € 72.943,28

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.lla 482 sub. 36 int. C8**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano primo e piano sottotetto di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 26,10 , bagno mq 3,70 e un balcone coperto esterno di mq 4,90 al piano primo, disimpegno mq 7,00 ,soffitta mq 21,30 e bagno mq 3,70 al piano sottotetto, collegati da una scala interna. Tutti gli ambienti sono pavimentati con mattonelle in gress porcellanato ed i bagni con maioliche in ceramica smaltata e dotati di piatto doccia o vasca, lavabo, bidet e water; le pareti intonacate e tinteggiate a civile, gli infissi di porte e portefinestre interni ed esterni in legno dotati di doppi vetri e tapparelle in plastica. Gli impianti elettrico, idrico, fognario e gas del tipo sottotraccia risultano realizzati secondo le attuali normative ma non sono stati rinvenute le certificazioni degli stessi.

Superficie complessiva di circa mq **70.60000000000001**

è posto al piano 1-2

L'edificio è stato costruito nel 2006

, ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche
strutturali:

Componenti edilizie e
costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica , rivestimento: travertino , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: sufficiente , condizioni: sufficienti ,

Gas conformità:**da collaudare**
 tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**metano**,
 condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**
 Idrico tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**diretta da rete**
comunale, rete di distribuzione:**tubi in polipropilene**,
 condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina e bagno	sup reale netta	29,80	1,00	29,80
Soffite, disimpegno e bagno	sup reale netta	35,90	0,80	28,72
Balconi	sup reale netta	4,90	0,30	1,47
		70,60		59,99

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: _____, foglio 129, particella 482, subalterno 36, categoria A/2, classe 3 consistenza 3, superficie piano 1-2 rendita € 333,11,

Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni, Betontecna S.r.l.

120. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**120.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento

comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

120.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

120.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.la 482 sub. 36 int. C8	appartamento	70,60	71.988,00	71.988,00
			71.988,00	71.988,00

120.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

120.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **71.988,00**

Lotto: 016**121. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Foglio 129 p.IIIa 572 sub.2 int. 1. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 111**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 2, categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5, superficie piano T rendita € 277,60,
Coerenze: parti comuni, Somma

122. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

123. STATO DI POSSESSO:

Libero

124. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

124.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:*124.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*124.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**124.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

124.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrilli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

124.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*124.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00**.
Importo capitale: **€ 4.000.000,00**.
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00**.
Importo capitale: **€ 2.700.000,00**.

124.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

124.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

124.2.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

125. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **86,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **286,30**

126. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società . con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

127. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 10 del 12/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23347

Rilascio in data 28/09/2006 al n. di prot. 10

DIA prot. 92631 del 13/05/2008 in variante a PDC n. 10 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 10/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinentziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico

E' stata notificata alla "Mondrian 102 immobiliare s.r.l." un' ingiunzione di pagamento per oneri di

urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 014413 pari di € 56.373,23

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.la 572 sub.2 int. 1**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 25/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 18,40, bagno mq 3,50, una camera di mq 8,50 ed un'area esterna di mq 23,00 .

Superficie complessiva di circa mq **53.5**

è posto al piano T

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: sufficiente , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in polipropilene , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, 8bVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici: n° inserimento :130
 Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI
 Strumento attuativo: Pdl
 località :S. M. Maddalena
 Adozione: C.C. 120 28/07/03
 Approvazione: C.C. 115 20/04/04
 Convenzione: 35773 19/04/05
 Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina camera e bagno	sup reale netta	30,50	1,00	30,50
Area esterna	sup reale netta	23,00	0,30	6,90
		53,50		37,40

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: .., foglio 129, particella 572, subalterno 2, categoria A/2,
 classe 3 consistenza 2,5, superficie piano T rendita € 277,60,
 Coerenze: parti comuni, Somma

128. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

128.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

128.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

128.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.lla 572 sub.2 int. 1	appartamento	53,50	44.880,00	44.880,00

128.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

128.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **44.880,00**

Lotto: 017**129. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Foglio 129 p.IIa 572 sub. 4 int. 3. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 115**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 4, categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5, superficie piano T rendita € 277,60,
Coerenze:Stessa ditta, parti comuni, Somma

130. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

131. STATO DI POSSESSO:

Libero

132. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**132.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***132.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*132.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**132.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

132.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrilli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

132.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*132.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00.**
Importo capitale: **€ 4.000.000,00.**
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00.**
Importo capitale: **€ 2.700.000,00.**

132.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

132.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

132.2.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

133. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **85,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **108,40**

134. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di

vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla

società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

135. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 10 del 12/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23347

Rilascio in data 28/09/2006 al n. di prot. 10

DIA prot. 92631 del 13/05/2008 in variante a PDC n. 10 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n.10/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinentziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico

E' stata notificata alla un' ingiunzione di pagamento per oneri di urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 014413 pari di € 56.373,23

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.lla 572 sub. 4 int. 3**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 10/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 18,40, bagno mq 3,50, una camera di mq 8,50 ed un'area esterna di mq 23,00 .

Superficie complessiva di circa mq **51.199999999999996**

è posto al piano T

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: plastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: sufficiente , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in polipropilene , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici: n° inserimento :130
 Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI
 Strumento attuativo: PdL
 località :S. M. Maddalena
 Adozione: C.C. 120 28/07/03
 Approvazione: C.C. 115 20/04/04
 Convenzione: 35773 19/04/05
 Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina camera e bagno	sup reale netta	32,30	1,00	32,30
Area esterna	sup reale netta	18,90	0,30	5,67
		51,20		37,97

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: _____, foglio 129, particella 572, subalterno 4, categoria A/2,
 classe 3 consistenza 2,5, superficie piano T rendita € 277,60,
 Coerenze: Stessa ditta, parti comuni, Somma

136. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

136.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

136.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

136.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.la	appartamento	51,20	45.564,00	45.564,00

572 sub. 4 int. 3				
			45.564,00	45.564,00

136.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

136.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **45.564,00**

Lotto: 018**137. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Foglio 129 p.IIIa 572 sub. 5 int. 4. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 117**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 5, categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5, superficie piano T rendita € 277,60,
Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni, CO.E.GI. S.r.l.

138. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

139. STATO DI POSSESSO:

Libero

140. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**140.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***140.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*140.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**140.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

140.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrilli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

140.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*140.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00.**
Importo capitale: **€ 4.000.000,00.**
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00.**
Importo capitale: **€ 2.700.000,00.**

140.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

140.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

140.2.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

141. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 92,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 113,69

142. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di

vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.IIa 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.IIa 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla

società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.IIa 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.IIa 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

143. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 10 del 12/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23347

Rilascio in data 28/09/2006 al n. di prot. 10

DIA prot. 92631 del 13/05/2008 in variante a PDC n. 10 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 10/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinenti alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico
 E' stata notificata alla un' ingiunzione di pagamento per oneri di
 urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 014413 pari di € 56.373,23

Descrizione : appartamento di cui al punto Foglio 129 p.IIa 572 sub. 5 int. 4

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 10/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 20,50, bagno mq 3,60, una camera di mq 10,70 ed un'area esterna di mq 18,90 .

Superficie complessiva di circa mq **51.20**

è posto al piano T

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 4 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e
costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: sufficiente , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in polipropilene , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn.,

Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo: PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina camera e bagno	sup reale netta	32,30	1,00	32,30
Area esterna	sup reale netta	18,90	0,30	5,67
		51,20		37,97

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 5, categoria A/2,

classe 3 consistenza 2,5, superficie piano T rendita € 277,60,

Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni, CO.E.GI. S.r.l.

144. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**144.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento

comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

144.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

144.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

Foglio 129 p.lla 572 sub. S int. 4	appartamento	51,20	45.564,00	45.564,00
			45.564,00	45.564,00

144.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

144.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 45.564,00**

Lotto: 019

145. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Foglio 129 p.IIIa 572 sub. 8 int. 7. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 99

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ., foglio 129, particella 572, subalterno 8, categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5, superficie piano T rendita € 277,60,
Coerenze:parti comuni, Marchetti

146. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

147. STATO DI POSSESSO:

Libero

148. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**148.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***148.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*148.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**148.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

148.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrilli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

148.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*148.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00.**
Importo capitale: **€ 4.000.000,00.**
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00.**
Importo capitale: **€ 2.700.000,00.**

148.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

148.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

148.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

149. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 146,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 246,16

150. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

151. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 10 del 12/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23347

Rilascio in data 28/09/2006 al n. di prot. 10

DIA prot. 92631 del 13/05/2008 in variante a PDC n. 10 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 10/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinentziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico

E' stata notificata alla un' ingiunzione di pagamento per oneri di urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 014413 pari di € 56.373,23

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.lla 572 sub. 8 int. 7**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 10/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 18,00, bagno mq 1,60, una camera di mq 12,45 ed un'area esterna di mq 23,70 e una coperta di 18,00.

Superficie complessiva di circa mq **73.80**

è posto al piano T

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 7 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: plastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: sufficiente , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in polipropilene , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici: n° inserimento :130
 Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI
 Strumento attuativo: PdL
 località :S. M. Maddalena
 Adozione: C.C. 120 28/07/03
 Approvazione: C.C. 115 20/04/04
 Convenzione: 35773 19/04/05
 Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina camera e bagno	sup reale netta	32,10	1,00	32,10
Area esterna	sup reale netta	41,70	0,30	12,51
		73,80		44,61

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: _____, foglio 129, particella 572, subalterno 8, categoria A/2,
 classe 3 consistenza 2,5, superficie piano T rendita € 277,60,
 Coerenze: parti comuni, Marchetti

152. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

152.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento

comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

152.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

152.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.la	appartamento	73,80	53.532,00	53.532,00

572 sub. 8 int. 7				
			53.532,00	53.532,00

152.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	---------------

152.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 53.532,00**

Lotto: 020

153. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Foglio 129 p.IIIa 572 sub. 9 int.8. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 103**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 9, categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5, superficie piano T rendita € 277,60,
Coerenze:Stessa ditta, parti comuni, Marchetti e CO.E.GI.

154. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie. Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

155. STATO DI POSSESSO:

Occupato con contratto di affitto non opponibile.

156. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

156.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:*156.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*156.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**156.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

156.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrilli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

156.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*156.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00**.
Importo capitale: **€ 4.000.000,00**.
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00**.
Importo capitale: **€ 2.700.000,00**.

156.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

156.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

156.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

157. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 131,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 448,39

158. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di

vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla

società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

159. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 10 del 12/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23347

Rilascio in data 28/09/2006 al n. di prot. 10

DIA prot. 92631 del 13/05/2008 in variante a PDC n. 10 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 10/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinentziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico

E' stata notificata alla "Mondrian 102 immobiliare s.r.l." un' ingiunzione di pagamento per oneri di urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 014413 pari di € 56.373,23

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.lla 572 sub. 9 int.8**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 10/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 18,80, bagno mq 3,20, una camera di mq 9,00 ed un'area esterna di mq 23,90.

Superficie complessiva di circa mq **55.10**

è posto al piano T

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: sufficiente , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in polipropilene , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, 8bVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI
 Strumento attuativo: Pdl
 località :S. M. Maddalena
 Adozione: C.C. 120 28/07/03
 Approvazione: C.C. 115 20/04/04
 Convenzione: 35773 19/04/05
 Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina camera e bagno	sup reale netta	31,20	1,00	31,20
Area esterna	sup reale netta	23,90	0,30	7,17
		55,10		38,37

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: foglio 129, particella 572, subalterno 9, categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5, superficie piano T rendita € 277,60,
 Coerenze: Stessa ditta, parti comuni, Marchetti e CO.E.GI.

160. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

160.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

160.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

160.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.la 572 sub. 9 Int.8	appartamento	55,10	46.044,00	46.044,00

160.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

160.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **46.044,00**

Lotto: 021

161. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Foglio 129 p.IIIa 482 sub. 10 int. 9. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 105

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: _____, foglio 129, particella 572, subalterno 10, categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5, superficie piano T rendita € 277,60, Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni, CO.E.GI.

162. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

163. STATO DI POSSESSO:

Occupato con contratto di affitto non opponibile

164. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**164.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***164.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*164.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**164.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

164.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrilli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

164.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*164.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00.**
Importo capitale: **€ 4.000.000,00.**
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00.**
Importo capitale: **€ 2.700.000,00.**

164.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

164.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

164.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

165. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 80,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 98,42

166. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn.

16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società

con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.la 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.la 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società

con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.la 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.la 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

167. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 10 del 12/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23347

Rilascio in data 28/09/2006 al n. di prot. 10

DIA prot. 92631 del 13/05/2008 in variante a PDC n. 10 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 10/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinenziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico
 E' stata notificata alla un' ingiunzione di pagamento per oneri di urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 014413 pari di € 56.373,23

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.lla 482 sub. 10 int. 9**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 10/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 18,80, bagno mq 3,20, una camera di mq 9,00 ed un'area esterna di mq 23,90.

Superficie complessiva di circa mq **55.10**

è posto al piano T

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 9 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: sufficiente , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in polipropilene , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130
 Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI
 Strumento attuativo:PdL
 località :S. M. Maddalena
 Adozione:C.C. 120 28/07/03
 Approvazione:C.C. 115 20/04/04
 Convenzione: 35773 19/04/05
 Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina camera e bagno	sup reale netta	31,20	1,00	31,20
Area esterna	sup reale netta	23,90	0,30	7,17
		55,10		38,37

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 10, categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5, superficie piano T rendita € 277,60,
 Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni, CO.E.GI.

168. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

168.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

168.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

168.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.lla 482 sub. 10 int. 9	appartamento	55,10	46.044,00	46.044,00
			46.044,00	46.044,00

168.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

168.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **46.044,00**

Lotto: 022**169. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Foglio 129 p.IIIa 572 sub. 11 int. 10. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 107**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 11, categoria A/2, classe 2 consistenza 1,5, superficie piano T rendita € 139,44,
Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni

170. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

171. STATO DI POSSESSO:

Libero

172. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**172.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***172.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*172.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**172.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

172.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrilli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

172.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*172.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00.**
Importo capitale: **€ 4.000.000,00.**
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00.**
Importo capitale: **€ 2.700.000,00.**

172.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

172.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

172.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

173. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 55,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 67,95

174. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di

vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.la 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.la 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla

società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.la 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.la 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

175. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 10 del 12/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23347

Rilascio in data 28/09/2006 al n. di prot. 10

DIA prot. 92631 del 13/05/2008 in variante a PDC n. 10 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 10/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinentziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico
 E' stata notificata alla un' ingiunzione di pagamento per oneri di
 urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 014413 pari di € 56.373,23

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.lla 572 sub. 11 int. 10**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 10/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 16,60, bagno mq 3,50, e da un'area esterna di mq 11,8.

Superficie complessiva di circa mq **31.90**

è posto al piano T

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 10 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e
costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: sufficiente , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in polipropilene , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, 8bVn.,

Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina e bagno	sup reale netta	20,10	1,00	20,10
Area esterna	sup reale netta	11,80	0,30	3,54
		31,90		23,64

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: _____, foglio 129, particella 572, subalterno 11, categoria A/2, classe 2 consistenza 1,5, superficie piano T rendita € 139,44,
Coerenze:Stessa ditta su più lati, parti comuni

176. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**176.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento

comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

176.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

176.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.lla 572 sub. 11 int. 10	appartamento	31,90	28.368,00	28.368,00
			28.368,00	28.368,00

176.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

176.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **28.368,00**

Lotto: 023**177. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Foglio 129 p.IIIa 572 sub. 13 int. 12. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 109**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 13, categoria A/2, classe 3 consistenza 3,5, superficie piano 1 rendita € 388,63, Coerenze:Stessa ditta, parti comuni, Giunta

178. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

179. STATO DI POSSESSO:

Libero

180. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

180.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:*180.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*180.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**180.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

180.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrilli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

180.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*180.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00**.
Importo capitale: **€ 4.000.000,00**.
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00**.
Importo capitale: **€ 2.700.000,00**.

180.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

180.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

180.2.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

181. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **128,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **164,12**

182. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di

vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla

società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

183. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 10 del 12/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23347

Rilascio in data 28/09/2006 al n. di prot. 10

DIA prot. 92631 del 13/05/2008 in variante a PDC n. 10 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 10/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinentziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico

E' stata notificata alla un' ingiunzione di pagamento per oneri di urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 014413 pari di € 56.373,23

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.lla 482 sub. 13 int. 12**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 10/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 22,60, bagno mq 3,30, camera 1 di mq 9.80, camera 2 di mq 11,90 e da terrazza di mq 4,8.

Superficie complessiva di circa mq **52.45**

è posto al piano 1

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 12 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: sufficiente , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in polipropilene , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn.,

Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina, camera, camera e bagno	sup reale netta	47,65	1,00	47,65
Terrazza	sup reale netta	4,80	0,30	1,44
		52,45		49,09

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 13, categoria A/2, classe 3 consistenza 3,5, superficie piano 1 rendita € 388,63,

Coerenze:Stessa ditta, parti comuni, Giunta

184. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**184.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento

comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

184.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

184.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.lla 482 sub. 13 int. 12	appartamento	52,45	58.908,00	58.908,00
			58.908,00	58.908,00

184.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

184.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **58.908,00**

Lotto: 024**185. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Foglio 129 p.IIIa 572 sub. 14 int. 13. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 109**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 14, categoria A/2, classe 3 consistenza 3,5, superficie piano 1 rendita € 388,63, Coerenze:Stessa ditta, parti comuni, Zafferani

186. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

187. STATO DI POSSESSO:

Libero

188. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**188.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***188.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*188.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**188.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

188.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrilli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

188.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*188.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00.**
Importo capitale: **€ 4.000.000,00.**
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00.**
Importo capitale: **€ 2.700.000,00.**

188.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

188.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

188.2.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

189. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 132,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 162,49

190. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

191. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 10 del 12/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23347

Rilascio in data 28/09/2006 al n. di prot. 10

DIA prot. 92631 del 13/05/2008 in variante a PDC n. 10 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 10/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinentziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico

E' stata notificata alla " un' ingiunzione di pagamento per oneri di urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 014413 pari di € 56.373,23

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.lla 572 sub. 14 int. 13**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 10/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 25,10, bagno mq 3,50, camera 1 di mq 9.70, camera 2 di mq 13,50 e da terrazza di mq 4,9.

Superficie complessiva di circa mq **56.70**

è posto al piano 1

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 13 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: sufficiente , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in polipropilene , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn.,

Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo: PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina, camera, camera e bagno	sup reale netta	51,80	1,00	51,80
Terrazza	sup reale netta	4,90	0,30	1,47
		56,70		53,27

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 14, categoria A/2, classe 3 consistenza 3,5, superficie piano 1 rendita € 388,63,

Coerenze:Stessa ditta, parti comuni, Zafferani

192. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**192.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento

comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

192.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

192.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.lla 572 sub. 14 int. 13	appartamento	56,70	63.924,00	63.924,00
			63.924,00	63.924,00

192.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

192.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **63.924,00**

Lotto: 025**193. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Foglio 129 p.IIIa 572 sub. 16 int. 15. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 101**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 16, categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5, superficie piano 1 rendita € 277,60, Coerenze:parti comuni, Paulina e Zafferani

194. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

195. STATO DI POSSESSO:

Libero

196. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**196.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***196.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*196.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**196.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

196.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrilli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

196.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*196.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00.**
Importo capitale: **€ 4.000.000,00.**
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00.**
Importo capitale: **€ 2.700.000,00.**

196.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

196.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

196.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

197. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 91,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 111,93

198. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società Mondrian 102 immobiliare S.r.l. con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società , con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

199. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 10 del 12/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23347

Rilascio in data 28/09/2006 al n. di prot. 10

DIA prot. 92631 del 13/05/2008 in variante a PDC n. 10 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 10/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinentziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico

E' stata notificata alla un' ingiunzione di pagamento per oneri di urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 014413 pari di € 56.373,23

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.lla 572 sub. 16 int. 15**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 10/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 16,70, bagno mq 3,70, camera di mq 11.80 e da terrazza di mq 4,9.

Superficie complessiva di circa mq **37.1**

è posto al piano 1

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 15 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: plastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: sufficiente , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in polipropilene , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici: n° inserimento :130
 Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI
 Strumento attuativo: PdL
 località :S. M. Maddalena
 Adozione: C.C. 120 28/07/03
 Approvazione: C.C. 115 20/04/04
 Convenzione: 35773 19/04/05
 Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina, camera e bagno	sup reale netta	32,20	1,00	32,20
Terrazza	sup reale netta	4,90	0,30	1,47
		37,10		33,67

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: _____, foglio 129, particella 572, subalterno 16, categoria A/2,
 classe 3 consistenza 2,5, superficie piano 1 rendita € 277,60,
 Coerenze: parti comuni, Paulina e Zafferani

200. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

200.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

200.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

200.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.lla 572 sub. 16 int. 15	appartamento	37,10	40.404,00	40.404,00
			40.404,00	40.404,00

200.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

200.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 40.404,00

Lotto: 026

201. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Foglio 129 p.lla 482 sub. 18 int. 17. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 101

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ., foglio 129, particella 572, subalterno 18, categoria A/2, classe 3 consistenza 3,5, superficie piano 1 rendita € 388,63,
Coerenze:parti comuni, stessa ditta

202. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

203. STATO DI POSSESSO:

Libero

204. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

204.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:*204.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*204.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**204.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

204.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrilli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

204.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*204.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00**.
Importo capitale: **€ 4.000.000,00**.
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00**.
Importo capitale: **€ 2.700.000,00**.

204.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

204.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

204.2.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

205. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **128,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **157,63**

206. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.la 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.la 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.la 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.la 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

207. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 10 del 12/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23347

Rilascio in data 28/09/2006 al n. di prot. 10

DIA prot. 92631 del 13/05/2008 in variante a PDC n. 10 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 10/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinentziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico

E' stata notificata alla " un' ingiunzione di pagamento per oneri di

urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 014413 pari di € 56.373,23

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.la 482 sub. 18 int. 17**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 10/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 21,00, bagno mq 2,90, camera 1 di mq 9,45, camera 2 di mq 9,80 e da terrazza di mq 7,80.

Superficie complessiva di circa mq **51**

è posto al piano 1

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 17 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: plastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: sufficiente , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in polipropilene , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici: n° inserimento :130
 Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI
 Strumento attuativo: PdL
 località :S. M. Maddalena
 Adozione: C.C. 120 28/07/03
 Approvazione: C.C. 115 20/04/04
 Convenzione: 35773 19/04/05
 Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina, camera e bagno	sup reale netta	43,20	1,00	43,20
Terrazza	sup reale netta	7,80	0,30	2,34
		51,00		45,54

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: _____, foglio 129, particella 572, subalterno 18, categoria A/2,
 classe 3 consistenza 3,5, superficie piano 1 rendita € 388,63,
 Coerenze: parti comuni, stessa ditta

208. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

208.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

208.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

208.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.lla 482 sub. 18 int. 17	appartamento	51,00	54.648,00	54.648,00
			54.648,00	54.648,00

208.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

208.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **54.648,00**

Lotto: 027

209. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Foglio 129 p.IIIa 572 sub. 19 int. 18. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 109**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 19, categoria A/2, classe 3 consistenza 3,5, superficie piano 1 rendita € 388,63,
Coerenze: parti comuni, stessa ditta

210. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

211. STATO DI POSSESSO:

Libero

212. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**212.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***212.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*212.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**212.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

212.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrilli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

212.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*212.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00.**
Importo capitale: **€ 4.000.000,00.**
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00.**
Importo capitale: **€ 2.700.000,00.**

212.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

212.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

212.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

213. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 118,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 144,60

214. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

215. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 10 del 12/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23347

Rilascio in data 28/09/2006 al n. di prot. 10

DIA prot. 92631 del 13/05/2008 in variante a PDC n. 10 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 10/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinentziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico

E' stata notificata alla " " un' ingiunzione di pagamento per oneri di urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 014413 pari di € 56.373,23

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.lla 572 sub. 19 int. 18**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 10/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 16,85, bagno mq 4,30, camera 1 di mq 7,60, camera 2 di mq 10,20 e da terrazza di mq 7,80.

Superficie complessiva di circa mq **46.70**

è posto al piano 1

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 18 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: sufficiente , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in polipropilene , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn.,

Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina, camera e bagno	sup reale netta	38,90	1,00	38,90
Terrazza	sup reale netta	7,80	0,30	2,34
		46,70		41,24

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: _____, foglio 129, particella 572, subalterno 19, categoria A/2, classe 3 consistenza 3,5, superficie piano 1 rendita € 388,63,
Coerenze:parti comuni, stessa ditta

216. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**216.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento

comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

216.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

216.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.lla 572 sub. 19 int. 18	appartamento	46,70	49.488,00	49.488,00
			49.488,00	49.488,00

216.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

216.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **49.488,00**

Lotto: 028

217. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Foglio 129 p.IIIa 572 sub. 21 int. 20. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 109**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 21, categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5, superficie piano 2 rendita € 277,60, Coerenze:parti comuni, stessa ditta e Luna immobiliare S.r.l.

218. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

219. STATO DI POSSESSO:

Libero

220. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**220.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***220.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*220.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**220.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

220.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrilli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

220.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*220.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00.**
Importo capitale: **€ 4.000.000,00.**
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00.**
Importo capitale: **€ 2.700.000,00.**

220.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

220.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

220.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

221. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 85,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 104,41

222. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di

vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla

società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

223. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 10 del 12/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23347

Rilascio in data 28/09/2006 al n. di prot. 10

DIA prot. 92631 del 13/05/2008 in variante a PDC n. 10 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 10/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinentziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico

E' stata notificata alla un' ingiunzione di pagamento per oneri di urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 014413 pari di € 56.373,23

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.IIa 572 sub. 21 int. 20**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 10/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 16,00, bagno mq 3.30, camera di mq 8,20 e una da terrazza di mq 7,80.

Superficie complessiva di circa mq **35.4**

è posto al piano 2

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 20 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: plastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: sufficiente , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in polipropilene , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici: n° inserimento :130
 Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI
 Strumento attuativo: PdL
 località :S. M. Maddalena
 Adozione: C.C. 120 28/07/03
 Approvazione: C.C. 115 20/04/04
 Convenzione: 35773 19/04/05
 Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina, camera e bagno	sup reale netta	27,60	1,00	27,60
Terrazza	sup reale netta	7,80	0,30	2,34
		35,40		29,94

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: _____, foglio 129, particella 572, subalterno 21, categoria A/2,
 classe 3 consistenza 2,5, superficie piano 2 rendita € 277,60,
 Coerenze: parti comuni, stessa ditta e Luna immobiliare S.r.l.

224. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

224.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivamente il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

224.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

224.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.lla 572 sub. 21 int. 20	appartamento	35,40	35.928,00	35.928,00
			35.928,00	35.928,00

224.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

224.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **35.928,00**

Lotto: 029**225. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Foglio 129 p.IIIa 572 sub. 22 int. 21. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 109**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 22, categoria A/2, classe 3 consistenza 3,5, superficie piano 2-3 rendita € 388,63, Coerenze: parti comuni e stessa ditta su più lati

226. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

227. STATO DI POSSESSO:

Libero

228. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**228.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***228.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*228.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**228.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

228.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrilli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

228.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*228.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00.**
Importo capitale: **€ 4.000.000,00.**
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00.**
Importo capitale: **€ 2.700.000,00.**

228.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

228.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

228.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

229. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 192,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 235,63

230. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di

vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.la 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.la 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla

società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.la 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.la 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

231. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 10 del 12/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23347

Rilascio in data 28/09/2006 al n. di prot. 10

DIA prot. 92631 del 13/05/2008 in variante a PDC n. 10 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 10/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinentziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico
 E' stata notificata alla un' ingiunzione di pagamento per oneri di
 urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 014413 pari di € 56.373,23

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.lla 572 sub. 22 int. 21**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano secondo e terzo di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 10/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 23,60, bagno mq 3.50 e terrazza coperta di mq 4,70 al piano secondo; camera di mq 6,30, di disimpegno di mq 15,90 , soffitta di mq 11,40 e bagno di mq 4,90 al piano terzo. I due piani sono collegati tra loro da una scala interna.

Superficie complessiva di circa mq **70.3**

è posto al piano 2-3

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 21 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Scale tipologia:**a rampa unica**, materiale:**travertino**,
condizioni:**sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia:**anta singola a battente**, materiale:**ferro**,
apertura:**manuale**, condizioni:**sufficienti**

Infissi esterni tipologia:**doppia anta a battente**, materiale:**legno**,
protezione:**tapparelle**, materiale protezione:**plastica**,
condizioni:**sufficienti**

Infissi interni tipologia:**a battente**, materiale:**legno tamburato**,
condizioni:**sufficienti**

Pavim. Interna materiale:**piastrelle di gres**, condizioni:**buone**

Portone di ingresso tipologia:**anta singola a battente**, materiale:**ferro**,
condizioni:**sufficienti**

Rivestimento ubicazione:**bagno**, materiale:**ceramica smaltata**,
condizioni:**sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia:**sottotraccia**, tensione:**220V**,
condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Fognatura tipologia:**separata**, rete di smaltimento:**tubi in PVC**,
recapito:**collettore o rete comunale**,
ispezionabilità:**sufficiente**, condizioni:**sufficienti**,
conformità:**da collaudare**

Gas tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**metano**,
condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

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

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (8bV, 8bVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici: n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo: PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione: C.C. 120 28/07/03

Approvazione: C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina e bagno	sup reale netta	27,10	1,00	27,10
Terrazza	sup reale netta	4,70	0,30	1,41
Disimpegno, soffitta, cucina e bagno	sup reale netta	38,50	1,00	38,50
		70,30		67,01

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 22, categoria A/2, classe 3 consistenza 3,5, superficie piano 2-3 rendita € 388,63, Coerenze: parti comuni e stessa ditta su più lati

232. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**232.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento

comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

232.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

232.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.lla 572 sub. 22 int. 21	appartamento	70,30	80.412,00	80.412,00
			80.412,00	80.412,00

232.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

232.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **80.412,00**

Lotto: 030

233. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Foglio 129 p.IIIa 572 sub. 23 int. 22. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 109**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 23, categoria A/2, classe 3 consistenza 3, superficie piano 2-3 rendita € 333,11, Coerenze: parti comuni e stessa ditta su più lati

234. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

235. STATO DI POSSESSO:

Libero

236. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**236.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***236.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*236.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**236.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

236.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrilli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

236.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*236.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00.**
Importo capitale: **€ 4.000.000,00.**
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00.**
Importo capitale: **€ 2.700.000,00.**

236.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

236.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

236.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

237. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 168,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 206,92

238. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

239. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 10 del 12/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23347

Rilascio in data 28/09/2006 al n. di prot. 10

DIA prot. 92631 del 13/05/2008 in variante a PDC n. 10 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 10/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinentziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico

E' stata notificata alla un' ingiunzione di pagamento per oneri di urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 014413 pari di € 56.373,23

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.III 572 sub. 23 int. 22**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano secondo e terzo di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 10/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 26,60, bagno mq 3.50 e terrazza coperta di mq 4,70 al piano secondo; camera di mq 9,50, di disimpegno di mq 2,2 , soffitta di mq 10,700 e bagno di mq 4,00 al piano terzo. I due piani sono collegati tra loro da una scala interna.

Superficie complessiva di circa mq **61.30**

è posto al piano 2-3

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 22 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale

tipologia:**a rampa unica**, materiale:**travertino**, condizioni:**sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia:**anta singola a battente**, materiale:**ferro**, apertura:**manuale**, condizioni:**sufficienti**

Infissi esterni

tipologia:**doppia anta a battente**, materiale:**legno**, protezione:**tapparelle**, materiale protezione:**plastica**, condizioni:**sufficienti**

Infissi interni

tipologia:**a battente**, materiale:**legno tamburato**, condizioni:**sufficienti**

Pavim. Interna

materiale:**piastrelle di gres**, condizioni:**buone**

Portone di ingresso

tipologia:**anta singola a battente**, materiale:**ferro**, condizioni:**sufficienti**

Rivestimento

ubicazione:**bagno**, materiale:**ceramica smaltata**, condizioni:**sufficienti**

Impianti:

Elettrico

tipologia:**sottotraccia**, tensione:**220V**, condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Fognatura

tipologia:**separata**, rete di smaltimento:**tubi in PVC**, recapito:**collettore o rete comunale**, ispezionabilità:**sufficiente**, condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Gas

tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**metano**, condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Idrico

tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**diretta da rete comunale**, rete di distribuzione:**tubi in polipropilene**, condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (8bV, 8bVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina e bagno	sup reale netta	30,10	1,00	30,10
Terrazza	sup reale netta	4,70	0,30	1,41
Disimpegno, soffitta, camera e bagno	sup reale netta	26,50	1,00	26,50
		61,30		58,01

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 23, categoria A/2, classe 3 consistenza 3, superficie piano 2-3 rendita € 333,11,

Coerenze:parti comuni e stessa ditta su più lati

240. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**240.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento

comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

240.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

240.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.lla 572 sub. 23 int. 22	appartamento	61,30	69.612,00	69.612,00
			69.612,00	69.612,00

240.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

240.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **69.612,00**

Lotto: 031**241. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Foglio 129 p.IIIa 572 sub. 24 int. 23. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 109**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 24, categoria A/2, classe 3 consistenza 3,5, superficie piano 2-3 rendita € 388,63, Coerenze: parti comuni e stessa ditta su più lati

242. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie. Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

243. STATO DI POSSESSO:

Libero

244. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

244.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:*244.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*244.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**244.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

244.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrilli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

244.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*244.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00**.
Importo capitale: **€ 4.000.000,00**.
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00**.
Importo capitale: **€ 2.700.000,00**.

244.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

244.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

244.2.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

245. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 169,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 208,14

246. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di

vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla

società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

247. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 10 del 12/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23347

Rilascio in data 28/09/2006 al n. di prot. 10

DIA prot. 92631 del 13/05/2008 in variante a PDC n. 10 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 10/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventie delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinentziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico
E' stata notificata alla un' injunzione di pagamento per oneri di

urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 014413 pari di € 56.373,23

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.lia 572 sub. 24 int. 23**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano secondo e terzo di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 10/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 27,30, bagno mq 3,50 e terrazza coperta di mq 4,70 al piano secondo; camera di mq 9,20, di disimpegno di mq 2,2, soffitta di mq 10,70 e bagno di mq 4,20 al piano terzo. I due piani sono collegati tra loro da una scala interna.

Superficie complessiva di circa mq **61.8**

è posto al piano 2-3

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 23 di interno, ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche
strutturali:

Scale	tipologia: a rampa unica , materiale: travertino , condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica smaltata , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: sufficiente , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in polipropilene , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130
 Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI
 Strumento attuativo:PdL
 località :S. M. Maddalena
 Adozione:C.C. 120 28/07/03
 Approvazione:C.C. 115 20/04/04
 Convenzione: 35773 19/04/05
 Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina e bagno	sup reale netta	30,80	1,00	30,80
Terrazza	sup reale netta	4,70	0,30	1,41
Disimpegno, soffitta, camera e bagno	sup reale netta	26,30	1,00	26,30
		61,80		58,51

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 24, categoria A/2, classe 3 consistenza 3,5, superficie piano 2-3 rendita € 388,63, Coerenze:parti comuni e stessa ditta su più lati

248. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

248.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento

comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

248.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

248.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.lla 572 sub. 24 int. 23	appartamento	61,80	70.212,00	70.212,00
			70.212,00	70.212,00

248.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

248.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **70.212,00**

Lotto: 032**249. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Foglio 129 p.IIIa 572 sub. 25 int. 24. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 101**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 25, categoria A/2, classe 3 consistenza 3,5, superficie piano 2-3 rendita € 388,63, Coerenze: parti comuni e stessa ditta su più lati

250. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

251. STATO DI POSSESSO:

Libero

252. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**252.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***252.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*252.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**252.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

252.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrilli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

252.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*252.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00.**
Importo capitale: **€ 4.000.000,00.**
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00.**
Importo capitale: **€ 2.700.000,00.**

252.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

252.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

252.2.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

253. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **171,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **209,40**

254. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di

vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla

società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

255. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 10 del 12/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23347

Rilascio in data 28/09/2006 al n. di prot. 10

DIA prot. 92631 del 13/05/2008 in variante a PDC n. 10 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 10/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinentziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico

E' stata notificata alla un' ingiunzione di pagamento per oneri di urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 014413 pari di € 56.373,23

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.III 572 sub. 25 int. 24**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano secondo e terzo di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 10/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 27,30, bagno mq 3.50 e terrazza coperta di mq 4,80 al piano secondo; camera di mq 9,20, di disimpegno di mq 2,2 , soffitta di mq 10,70 e bagno di mq 4,00 al piano terzo. I due piani sono collegati tra loro da una scala interna.

Superficie complessiva di circa mq **61.6**

è posto al piano 2-3

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 24 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale

tipologia:**a rampa unica**, materiale:**travertino**, condizioni:**sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia:**anta singola a battente**, materiale:**ferro**, apertura:**manuale**, condizioni:**sufficienti**

Infissi esterni

tipologia:**doppia anta a battente**, materiale:**legno**, protezione:**tapparelle**, materiale protezione:**plastica**, condizioni:**sufficienti**

Infissi interni

tipologia:**a battente**, materiale:**legno tamburato**, condizioni:**sufficienti**

Pavim. Interna

materiale:**piastrelle di gres**, condizioni:**buone**

Portone di ingresso

tipologia:**anta singola a battente**, materiale:**ferro**, condizioni:**sufficienti**

Rivestimento

ubicazione:**bagno**, materiale:**ceramica smaltata**, condizioni:**sufficienti**

Impianti:

Elettrico

tipologia:**sottotraccia**, tensione:**220V**, condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Fognatura

tipologia:**separata**, rete di smaltimento:**tubi in PVC**, recapito:**collettore o rete comunale**, ispezionabilità:**sufficiente**, condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Gas

tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**metano**, condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Idrico

tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**diretta da rete comunale**, rete di distribuzione:**tubi in polipropilene**, condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina e bagno	sup reale netta	30,80	1,00	30,80
Terrazza	sup reale netta	4,80	0,30	1,44
Disimpegno, soffitta, camera e bagno	sup reale netta	26,00	1,00	26,00
		61,60		58,24

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 25, categoria A/2, classe 3 consistenza 3,5, superficie piano 2-3 rendita € 388,63,

Coerenze:parti comuni e stessa ditta su più lati

256. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**256.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento

comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

256.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

256.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.lla 572 sub. 25 int. 24	appartamento	61,60	69.888,00	69.888,00
			69.888,00	69.888,00

256.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

256.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **69.888,00**

Lotto: 033**257. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Foglio 129 p.IIIa 572 sub. 26 int. 25. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 101**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 26, categoria A/2, classe 3 consistenza 3,5, superficie piano 2-3 rendita € 388,63, Coerenze: parti comuni e stessa ditta e Dominici

258. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

259. STATO DI POSSESSO:

Libero

260. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**260.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***260.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*260.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**260.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

260.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrilli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

260.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*260.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00.**
Importo capitale: **€ 4.000.000,00.**
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00.**
Importo capitale: **€ 2.700.000,00.**

260.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

260.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

260.2.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

261. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 171,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 209,40

262. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di

vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla

società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

263. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 10 del 12/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23347

Rilascio in data 28/09/2006 al n. di prot. 10

DIA prot. 92631 del 13/05/2008 in variante a PDC n. 10 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 10/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinentziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico
 E' stata notificata alla un' ingiunzione di pagamento per oneri di
 urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 014413 pari di € 56.373,23

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.lla 572 sub. 26 int. 25**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano secondo e terzo di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 10/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 28,00, bagno mq 3.50 e terrazza coperta di mq 5,30 al piano secondo; camera di mq 9,50, di disimpegno di mq 2,2 , soffitta di mq 11,10 e bagno di mq 4,80 al piano terzo. I due piani sono collegati tra loro da una scala interna.

Superficie complessiva di circa mq **64.4**

è posto al piano 2-3

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 25 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Scale tipologia:**a rampa unica**, materiale:**travertino**,
condizioni:**sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia:**anta singola a battente**, materiale:**ferro**,
apertura:**manuale**, condizioni:**sufficienti**

Infissi esterni tipologia:**doppia anta a battente**, materiale:**legno**,
protezione:**tapparelle**, materiale protezione:**plastica**,
condizioni:**sufficienti**

Infissi interni tipologia:**a battente**, materiale:**legno tamburato**,
condizioni:**sufficienti**

Pavim. Interna materiale:**piastrelle di gres**, condizioni:**buone**

Portone di ingresso tipologia:**anta singola a battente**, materiale:**ferro**,
condizioni:**sufficienti**

Rivestimento ubicazione:**bagno**, materiale:**ceramica smaltata**,
condizioni:**sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia:**sottotraccia**, tensione:**220V**,
condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Fognatura tipologia:**separata**, rete di smaltimento:**tubi in PVC**,
recapito:**collettore o rete comunale**,
ispezionabilità:**sufficiente**, condizioni:**sufficienti**,
conformità:**da collaudare**

Gas tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**metano**,
condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

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

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (8bV, 8bVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina e bagno	sup reale netta	31,50	1,00	31,50
Terrazza	sup reale netta	5,30	0,30	1,59
Disimpegno, soffitta, camera e bagno	sup reale netta	27,60	1,00	27,60
		64,40		60,69

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 26, categoria A/2, classe 3 consistenza 3,5, superficie piano 2-3 rendita € 388,63, Coerenze:parti comuni e stessa ditta e Dominicini

264. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**264.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento

comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

264.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

264.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.lla 572 sub. 26 int. 25	appartamento	64,40	72.828,00	72.828,00
			72.828,00	72.828,00

264.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

264.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **72.828,00**

Lotto: 034**265. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Foglio 129 p.IIIa 572 sub. 28 int.27. Terni (Terni) Via degli Arroni n. 101**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via degli Arroni .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: _____, foglio 129, particella 572, subalterno 28, categoria A/2, classe 3 consistenza 3, superficie piano 2-3 rendita € 333,11, Coerenze: parti comuni e Luna immobiliare S.r.l.

266. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Per quanto è stato possibile accertare, le opere di urbanizzazione generali a servizio del lotto in questione sono parzialmente ultimate e funzionanti. La struttura portante dell'intera costruzione è in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; la copertura è a falde in struttura di cemento armato. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio, intonacate sulle due facce e tinteggiate; il manto di copertura è in tegole di laterizio. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle porte sono in legno; i portoni d'ingresso sono in alluminio del tipo blindato. Gli impianti elettrici, idrici e termoidraulici risultano installati, ma non è stato possibile accertarne la conformità e la funzionalità. I servizi igienici presenti sono provvisti di vaso igienico, bidet, lavabo vasca e/o doccia; le pareti sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia comunque che alcune porzioni immobiliari, sin qui esaminate, ubicate al piano terra e seminterrato e primo, presentano uno scarso stato di manutenzione e conservazione per la presenza d'infiltrazioni d'acqua, le quali hanno sviluppato anche zone di muffa ed efflorescenze varie.

Perciò necessitano di una serie di opere edilizie, atte a rendere salubri gli ambienti colpiti dai fenomeni dannosi descritti.

Si precisa che le porzioni immobiliari in esame sono carenti della Certificazione attestante il risparmio energetico, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, e direttamente presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Terni, per quanto è stato possibile accertare, per il complesso immobiliare di cui trattasi, nel suo rispettivo stato di fatto, si può dichiarare che:

- non sono state riscontrate difformità sostanziali, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale, ubicato in zona periferica della Città di Terni, in via di completamento, a traffico locale, con parcheggi sufficienti. Anche i collegamenti viari risultano sufficienti.

Il fabbricato ricade, inoltre, in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio d'incidente rilevante.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

267. STATO DI POSSESSO:

Libero

268. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**268.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***268.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 12/09/2011 ai nn. 23646 iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2011 ai nn. 8127
- Atto giudiziario a favore di _____ contro derivante da Esecuzione in forma specifica pratica Tribunale di Roma in data 26/11/2010 ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2011 ai nn. 8563

*268.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**268.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

268.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 03/12/1983 ai nn. 25854 registrato Terni in data 09/01/1984 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/1984 ai nn. 563
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 31/03/1992 ai nn. 30599 iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/1982 ai nn. 3161
- Descrizione onere: Obbligo edilizio a favore del Comune di Terni pratica Scrittura privata autenticata notaio Sbrilli in data 25/02/2004 ai nn. 134801 iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2004 ai nn. 2235
- Descrizione onere: Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni pratica Atto pubblico amm.vo rogito segretari comunale in data 19/04/2005 ai nn. 35773 iscritto/trascritto a Terni in data 11/05/2005 ai nn. 3396
- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Atto notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/2008 ai nn. 19657 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2008 ai nn. 8787

268.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*268.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 28/03/2006 ai nn. 18445/6097 iscritto/trascritto a Terni in data 30/03/2006 ai nn. 849
Importo ipoteca: **€ 8.000.000,00.**
Importo capitale: **€ 4.000.000,00.**
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Popolare di Novara Spa** contro derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Atto rogito notaio Giannotti di Roma in data 13/04/2007 ai nn. 20131/6841 iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155
Importo ipoteca: **€ 5.400.000,00.**
Importo capitale: **€ 2.700.000,00.**

268.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento di immobile esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro derivante da Verbale di pignoramento di immobile pratica Tribunale di Terni in data 18/11/2011 ai nn. 30696 iscritto/trascritto a Terni in data 04/01/2012 ai nn. 125

268.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

268.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

269. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 160,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 196,70

270. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Vitali Rodolfo dal **19/08/1987** al **28/04/2005** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 29/07/1988 ai nn. 95/641 trascritto a Terni in data 02/08/1988 ai nn. 4904

Il coniuge del decuius (Diomei Gina) ha rinunciato all'eredità

Titolare/Proprietario: **28/04/2005** al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giannotti di Roma in data 28/04/2005 ai nn. 16916/5443 trascritto a Terni in data 10/05/2005 ai nn. 3367

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Luca Falcioni di Roma in data 24/11/2010 rep. 31733/8729 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 02/12/2010 al n. 8927 la società con sede in Roma PROMETTEVA di

vendere alla società "L.D.N. edilizia S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 46-47-22-48-51-52-54-5-39-40-6-41-43-18-50-44-21 e p.lla 572 subb. 2-4-5-8-9-10-11-13-14-21-22-25-28. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 15/09/2011

B. prezzo pattuito per € 2.000.110,00 di cui € 8.947,00 pagate e quanto a € 2.101.053,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

N.B. con atto notarile pubblico "contratto preliminare di compravendita" a rogito Dott. Giulianelli di Roma in data 05/03/2009 rep. 1094/738 trascritto presso la conservatoria di Terni in data 23/03/2009 al n. 2432 la società con sede in Roma PROMETTEVA di vendere alla

società "DG Service S.r.l." con sede in Roma la proprietà dell'immobili censiti al NCEU Foglio 129 p.lla 482 subb. 25-30-7-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 e p.lla 572 subb. 16-18-19-20-23-24-26-29. Dalla consultazione del titolo si evince quanto segue:

A. il definitivo contratto, per patto espresso tra le parti dovrà essere stipulato entro e non oltre il 30/09/2009

B. prezzo pattuito per € 2.927.000,00 di cui € 691.800,00 pagate e quanto a € 1.343.200,00 quietanzati dalla parte acquirente al momento della stipula definitiva del contratto mediante estinzione od accollo quote di mutuo gravanti sugli immobili oggetto del preliminare.

271. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:PDC n. 10 del 12/01/2006

Per lavori:Nuova Costruzione

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 23347

Rilascio in data 28/09/2006 al n. di prot. 10

DIA prot. 92631 del 13/05/2008 in variante a PDC n. 10 del 2006

Prescrizioni speciali come da pdc n. 10/2006

2. l'abitabilità degli edifici è condizionata alla realizzazione di tutte le opere funzionali del fabbricato

3. la viabilità principale interna alla lottizzazione deve essere realizzata prima dell'attuazione degli interventi delizi come da convenzione n. 35773 del 19/04/2005

4. i garage e posti auto sono pertinentziali alle abitazioni

5. il rilascio del presente pdc è subordinato alla presentazione del progetto acustico
 E' stata notificata alla un' ingiunzione di pagamento per oneri di
 urbanizzazione secondaria e sanzione in data 06/08/09 prot. 014413 pari di € 56.373,23

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **Foglio 129 p.lla 572 sub. 28 int.27**

L'appartamento oggetto della stima è posto al piano secondo e terzo di un fabbricato di maggior consistenza, edificato con permesso di costruire n. 10/2006 e successiva variante. L'abitazione è composta da cucina e soggiorno di mq 24,80, bagno mq 3.50 e terrazza coperta di mq 5,30 al piano secondo; camera di mq 7,10, di disimpegno di mq 10,5 , e bagno di mq 3,70 al piano terzo. I due piani sono collegati tra loro da una scala interna.

Superficie complessiva di circa mq **54.93**

è posto al piano 2-3

L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 27 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:

Scale tipologia:**a rampa unica**, materiale:**travertino**,
condizioni:**sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia:**anta singola a battente**, materiale:**ferro**,
apertura:**manuale**, condizioni:**sufficienti**

Infissi esterni tipologia:**doppia anta a battente**, materiale:**legno**,
protezione:**tapparelle**, materiale protezione:**plastica**,
condizioni:**sufficienti**

Infissi interni tipologia:**a battente**, materiale:**legno tamburato**,
condizioni:**sufficienti**

Pavim. Interna materiale:**piastrelle di gres**, condizioni:**buone**

Portone di ingresso tipologia:**anta singola a battente**, materiale:**ferro**,
condizioni:**sufficienti**

Rivestimento ubicazione:**bagno**, materiale:**ceramica smaltata**,
condizioni:**sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia:**sottotraccia**, tensione:**220V**,
condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Fognatura tipologia:**separata**, rete di smaltimento:**tubi in PVC**,
recapito:**collettore o rete comunale**,
ispezionabilità:**sufficiente**, condizioni:**sufficienti**,
conformità:**da collaudare**

Gas tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**metano**,
condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

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

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B - Insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

Norme tecniche ed indici:n° inserimento :130

Ditta intestataria: ANGELETTI - BOBBI - VITALI - VIALI - PETROLINI

Strumento attuativo:PdL

località :S. M. Maddalena

Adozione:C.C. 120 28/07/03

Approvazione:C.C. 115 20/04/04

Convenzione: 35773 19/04/05

Scadenza dei Termini: 10 anni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e cucina e bagno	sup reale netta	28,30	1,00	28,30
Terrazza	sup reale netta	5,30	0,30	1,59
Disimpegno, camera e bagno	sup reale netta	21,33	1,00	21,33
		54,93		51,22

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 129, particella 572, subalterno 28, categoria A/2, classe 3 consistenza 3, superficie piano 2-3 rendita € 333,11, Coerenze:parti comuni e Luna immobiliare S.r.l.

272. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**272.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento

comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei descritti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

272.2 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 Maggiori agenzie ed osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI

272.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 129 p.lla S72 sub. 28 int.27	appartamento	54,93	61.464,00	61.464,00
			61.464,00	61.464,00

272.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

272.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **61.464,00**

Allegati

1. Visure catastali;
2. Visure ipotecarie;
3. Planimetrie catastali e dello stato di fatto;
4. Atti di provenienza;
5. Certificato carichi pendenti;
6. Documentazione conformità edilizia;
7. Documentazione fotografica;

L'Esperto alla stima
Paolo Trabalza

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro:

Lotti 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014
015 016 017 018 019 020 021 022 023 024 025 026 027 028 029
030 031 032 033 034

N. Gen. Rep. 192/2011

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-12-2012

Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**

Custode Giudiziario: **Patrizia Cianchini**

RAPPORTO DI STIMA
-integrazione peritale-

Tecnico incaricato: **Trabalza Paolo**

CODICE FISCALE: TRBPLA69M29L1170

PARTITA IVA:

Con studio in: Via F. Filzi, 7 - Terni

telefono: 0744/58547

fax: 0744/58547

email: sta.lt@libero.it

PREMESSA

In seguito all'istanza del Custode nominato nella procedura in oggetto, Dott.ssa Patrizia Cianchini, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Natalia Giubilei in data 29/09/2014 formulava il seguente quesito:

“Letta l'istanza del Custode, autorizza il CTU ad accedere all'immobile, ad evidenziare le opere necessarie per la messa in sicurezza in relazione alle problematiche evidenziate, indicando i relativi costi;

- accerti il CTU se sia possibile ottenere l'agibilità ed il collaudo dell'immobile valutando gli adempimenti necessari e i loro costi.

Verifichi se effettivamente vi siano stati i furti denunciati e quale la situazione rispetto a quella periziata.”

RISPOSTA AL QUESITO

“Letta l'istanza del Custode, autorizza il CTU ad accedere all'immobile, ad evidenziare le opere necessarie per la messa in sicurezza in relazione alle problematiche evidenziate, indicando i relativi costi;...”

Effettuati gli accessi presso i locali oggetto dell'esecuzione in Terni via degli Arroni n. 71 in data 26/09/2014-24/10/2014 (verbali del custode allegato 1), lo scrivente ha potuto constatare quanto appresso:

- **Porzioni condominiali e parti comuni.**

Tali porzioni hanno evidenziato un forte degrado e abbandono con presenza di erbe infestanti, pavimentazione deteriorata e battiscopa distaccati, sportelli degli impianti rotti e/o mancanti, illuminazione rotta e/o mancante, malfunzionamento degli scarichi della acque nere (garage lotto 5), locali interrati adibiti ad autorimessa in assoluto stato di abbandono e degrado, ascensori non funzionanti.

- **Lotto 1)2)3)** appartamenti posti al piano terra e interrato ubicati nella palazzina C1/D3, distinti al Foglio 129 p.lla 482 subb 5-6-7 int. B2-C3-C2.

Le pertinenze (giardini) di tali lotti risultano in evidente stato di abbandono con presenza di erbe infestanti e arbusti anche di notevole dimensione. *La sistemazione del verde dei giardini risulta essere stata effettuata in data 24/10/2014 da ditta specializzata.*

- **Lotto 2)** appartamento al piano terra e interrato ubicato nella palazzina C1/D3, distinto al Foglio 129 p.lla 482 sub 6 int. C3.

Il muro di recinzione del giardino presenta evidenti segni di cedimento causati presumibilmente dall'urto di un automezzo. *Il muro risulta essere stato ripristinato in data 03/10/2014 da ditta incaricata.*

- **Lotto 5)** garage al piano interrato ubicato nella palazzina C1/D3, distinto al Foglio 129 p.lla 482 sub 52 int. 14.

Il garage evidenzia una fuoriuscita di acque luride presumibilmente imputabile a perdita fognaria.

- **Tutti i garages** distinti al Foglio 129 p.lla 482 subb 39-40-41-43-44-46-47-48-50-51-52-54 e ubicati nella palazzina C1/D3 presentano il blocchetto di chiusura danneggiato e infissi manomessi. *Le serrature sono state sostituite in data 03/10/2014 da ditta incaricata.*

Problematiche evidenziate all'interno delle abitazioni rispetto a quanto periziato il 10/12/2012:

- **Lotto 07) 08) 09) 10) 11) 12) 13) 14)** ubicati nella palazzina C1/D3 (vedi tabella A allegato 2)
- **Lotto 17) 20) 22) 23) 24) 25) 26) 27) 28) 29) 30) 31) 32) 33) 34)** ubicati nella palazzina G (vedi tabella A allegato 2).

Per quanto sopra detto si ritiene che le opere necessarie minime per la messa in sicurezza dei lotti in carico alla procedura sono:

1. Taglio delle erbe infestanti e arbusti di notevole dimensione al fine di evitare maggiori danni alle strutture e impianti esistenti causati dalle radici nei Lotti 1-2-3. **Importo delle opere € 488,00 iva inclusa (già eseguito);**
2. Ripristino e messa in sicurezza del muro di recinzione del giardino nel Lotto 2. **Importo delle opere € 305,00 iva inclusa (già eseguito);**
3. Sostituzione dei blocchetti degli infissi dei garages. **Importo delle opere € 395,28 iva inclusa (già eseguito).**
4. Sostituzione dei blocchetti degli infissi degli appartamenti attualmente dotati di "passepartout" di cantiere. **Importo presunto delle opere € 1.300,00.**

"...accerti il CTU se sia possibile ottenere l'agibilità ed il collaudo dell'immobile valutando gli adempimenti necessari e i loro costi..."

Come già indicato nella perizia depositata il 10 dicembre 2012 e successiva integrazione del 12 dicembre 2012 e 30 aprile 2013 che si rimettono in copia, le palazzine dove sono ubicati gli immobili oggetto della presente procedura, non sono dotate di certificato di agibilità per la mancanza della documentazione richiesta dalla Amm.ne comunale in data 12/11/2008 prot. 212145 e 19/11/2008 prot. 216063 (allegato 3).

Nello specifico la documentazione richiesta, in base alle norme allora vigenti, consisteva sinteticamente in:

EDIFICIO G

1. copia del certificato di collaudo statico;
2. dichiarazione del Direttore Lavori per gli adempimenti in materia di costruzioni in zona

- sismica;
3. copia del DURC;
 4. copia del certificato di prevenzione incendi;
 5. estremi del deposito della documentazione prevista dal D.L. 192/2005 s s.m.i. (ex Legge 10/91 e succ.);
 6. integrazioni documentali impianti;
 7. copia del documento di riconoscimento del Direttore Lavori;
 8. copia del documento di riconoscimento del richiedente l'agibilità;
 9. attestazione di versamento dei diritti di segreteria per € 2.500,00;
 10. 2 marche da bollo

EDIFICIO C1/D3

1. copia del certificato di collaudo statico;
2. dichiarazione del Direttore Lavori per gli adempimenti in materia di costruzioni in zona sismica;
3. copia del DURC;
4. copia del certificato di prevenzione incendi;
5. estremi del deposito della documentazione prevista dal D.L. 192/2005 s s.m.i. (ex Legge 10/91 e succ.);
6. integrazioni documentali impianti;
7. copia del documento di riconoscimento del Direttore Lavori;
8. copia del documento di riconoscimento del richiedente l'agibilità;
9. attestazione di versamento dei diritti di segreteria per € 2.390,00;
10. 2 marche da bollo.

Ad oggi la Legge 09/08/2013 n. 98 conversione con modificazioni del D.L. 21/06/2013 n. 69, ad integrazione dell'art. 24 del DPR n. 380 del 06/06/2001 e 4bis lettera a e b, **obbliga**, per il rilascio del certificato di agibilità , **il collaudo delle opere di urbanizzazione** (allegato 4) per la presa in carico delle reti da parte dei vari enti e dell'Amm.ne comunale. Per quanto sopra, non essendo ancora ultimate ed adeguate le opere di urbanizzazione primaria dell'intera lottizzazione, a causa di problematiche legate principalmente alla rete fognaria (attualmente funzionante) emerse a seguito dei sopralluoghi di verifica degli enti preposti nel 2013, tutte le richieste di certificazione dell'agibilità ad oggi presentate non possono essere rilasciate.

Allo stato attuale, senza entrare nel merito della articolata vicenda (corrispondenze tra comune di Terni e Direttore Lavori in allegato 5) e da colloqui intercorsi con l'ufficio urbanistica nella persona dell'Arch. Tonino Cozzucoli ed il direttore dei lavori Arch. Carlo Giani, l'Amministrazione

Comunale è in procinto di definire l'approvazione della variante al piano di lottizzazione adottato con DCC n. 119 del 2009 (allegato 6) e procedere agli espropri necessari alla ultimazione delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti lottizzanti.

Per quanto sopra, i lavori necessari alla conclusione delle opere di urbanizzazione ad oggi riguardano essenzialmente la rete fognaria e opere connesse alle infrastrutture ed espropri, per un importo presunto di € 510.000,00 circa (contabilità ufficiosa fornita dal direttore lavori), di cui spettanti alla Mondrian 102 Immobiliare S.r.l. circa € 71.000,00.

Altresì devono essere ultimate alcune opere edili negli immobili e aree di pertinenza (edifici tipologia C1-D3 e G) per l'adeguamento alle normative vigenti e nel rispetto dei progetti approvati (come da rendicontazione fornita dall'Amm.re del condominio in allegato 7) e precisamente:

- esecuzione delle lavorazioni per la compartimentazione tra le autorimesse al piano interrato e gli alloggi al piano terra per le parti strutturali, le fondellature e porte REI, nel rispetto della normativa antincendio specifica e definizione pratica VV.FF. In corso, di cui alla nota prot. n. 3978/2009, in base a quanto previsto dal DM 51/2011, per un importo di € 8.600,00 circa;
- esecuzione di tutte le lavorazioni necessarie per il completamento, come da progetto, delle zone a verde privato circostanti gli edifici, compresa la zona sovrastante alla strada S. Maria Maddalena, ove è necessario effettuare riporti di terreno ed il consolidamento di parti scoscese per un importo di € 12.800,00 circa;
- esecuzione delle lavorazioni relative a :
 - sostituzione della porta in legno vano contatore;
 - realizzazione di cancelli automatici nelle rampe di accesso alle autorimesse;
 - completamento della quadristica elettrica;
 - verifica impianto elettrico autorimesse;
 - sistemazione dei pozzetti di raccolta delle acque pluviali, sul perimetro dei fabbricati C1- D3 e G;
 - verifica dei sistemi di raccolta delle acque piovane nelle zone comuni esterni ai fabbricati;
 - verifica del giunto strutturale nella zona centrale della corsia di manovra collegata con la rampa del fabbricato C1-D3, per un importo di € 32.200,00 circa;
- esecuzione dei lavori per la realizzazione di condotte idriche, comprese le opere edili, per i corretti collegamenti tra i contatori condominiali e le derivazioni che adducono acqua ai contatori a defalco di ogni alloggio, compreso quanto altro necessario per realizzare l'impiantistica a regola d'arte e nel rispetto della norma, per un importo di € 18.200,00 circa;
- verifica e controllo degli scarichi delle acque nere al piano interrato, per un importo di €

2.800,00 circa.

- definizione del collaudo statico relativo all'edificio G, da parte del collaudatore nominato Ing. Trabattoni Andrea, per un importo di € 4.000,00 circa. Si precisa che da colloqui telefonici intercorsi con lo stesso Ing. Trabattoni, è emerso che i provini del cemento armato e del ferro necessari all'esecuzione delle prove sui materiali, risultano in suo possesso e stoccate all'interno di un garage;
- Definizione del Certificato Prevenzione Incendi (CPI), per un importo presunto di € 2.000,00;
- pagamento dei diritti di segreteria e marche da bollo, per un importo di € 5.000,00.

Riepilogo dei costi sopra riportati:

- completamento opere di urbanizzazione di competenza Mondrian 102 Immobiliare S.r.l.

€ 71.000,00

- completamento e adeguamento opere edili su fabbricati C1-D3 e G

€ 85.600,00

per un totale di € 156.600,00 circa.

Il seguente importo è stato suddiviso fra i lotti in base ai millesimi di proprietà generale nel modo seguente come da tabella allegato 8:

Lotto 1 - € 4.850,26	Lotto 2 - € 4.881,01	Lotto 3 - € 4.881,01
Lotto 4 - € 3.040,92	Lotto 5 - € 6.677,40	Lotto 6 - € 7.620,91
Lotto 7 - € 5.345,98	Lotto 8 - € 5.439,34	Lotto 9 - € 5.434,49
Lotto 10 - € 5.886,01	Lotto 11 - € 5.484,66	Lotto 12 - € 5.324,44
Lotto 13 - € 4.478,03	Lotto 14 - € 4.478,03	Lotto 15 - € 4.478,03
Lotto 16 - € 2.910,11	Lotto 17 - € 2.917,63	Lotto 18 - € 3.160,66
Lotto 19 - € 3.176,95	Lotto 20 - € 2.737,24	Lotto 21 - € 2.735,98
Lotto 22 - € 1.889,13	Lotto 23 - € 4.370,81	Lotto 24 - € 4.515,38
Lotto 25 - € 3.111,81	Lotto 26 - € 4.382,68	Lotto 27 - € 4.020,04
Lotto 28 - € 2.902,60	Lotto 29 - € 6.550,58	Lotto 30 - € 5.752,58
Lotto 31 - € 5.786,41	Lotto 32 - € 5.821,48	Lotto 33 - € 6.088,32
Lotto 34 - € 5.468,21		

Per quanto sopra esposto è parere dello scrivente CTU che, l'agibilità ed il collaudo delle opere in cemento armato relative al fabbricato G, possono essere ottenute se:

- verrà approvata la variante al piano di lottizzazione, oggi in corso da parte dell'Amministrazione Comunale;
- verranno ultimate le opere di urbanizzazione primaria da parte di tutti i soggetti lottizzanti;

- verranno eseguite le prove sui materiali e il deposito del certificato di collaudo;
- saranno ultimate le opere relative ai fabbricati dove sono ubicati gli immobili oggetto della procedura, come sopra indicate.

Non è possibile indicare una tempistica certa per i suddetti adempimenti precisando che gli importi sopra indicati potranno subire variazioni con il passare del tempo.

“...Verifichi se effettivamente vi siano stati i furti denunciati e quale la situazione rispetto a quella periziata...”

Relativamente ai denunciati furti all'interno degli appartamenti lo scrivente può asserire, dal confronto con la documentazione allegata alla perizia, depositata nel dicembre 2012 e i sopralluoghi attuali, che all'interno di alcune unità immobiliari, sono state asportate parti di impianto elettrico (punti presa-punti comando e quadri elettrici completi), elementi radianti e caldaie, sanitari e accessori bagno (rubinetterie) come da tabella A allegata.

Ritenendo di aver espletato completamente il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordata allo scrivente che resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Terni, li 11/12/2014

L'Esperto
geom. Paolo Trabalza

Allegati:

- 1) verbali accesso;
- 2) Tabella A;
- 3) copia richieste documentazione integrativa del Comune di Terni;
- 4) D.G.C. 34 del 29/01/2014;
- 5) corrispondenza tra Comune di Terni e D.L. Arch. Giani
- 6) D.C.C. 119 del 21/04/2009
- 7) Rendicontazione Amm.re Condominio
- 8) Tabella di ripartizione dei costi per singoli lotti
- 9) integrazione del 12-12-2012
- 10) integrazione del 30-04-2013

LOTTE	FOGLIO 129 P.LLA 572	Piano	Accessori impianto elettrico	Impianto Termico	Accessori bagno	Impianto Termico Caldala	Altro
Lotto 17 interno 3	SUB 4					danneggiata	campanello mancante
Lotto 20 interno 8	SUB 9				tutti assenti	assente	Tapparelle rotte mancano maniglie infissi e Del portone di ingresso
Lotto 20 interno 8							
Lotto 20 interno 8							
Lotto 22 interno 10	SUB 11				lavabo		
Lotto 23 interno 12	SUB 13				accessori doccia	assente	N° 2 porte smontate/rotte
Lotto 24 interno 13	SUB 14			N° 4 termosifoni	tutti assenti	da verificare	
Lotto 24 interno 13				N° 3 termosifoni	assente acc. Scarico		
Lotto 25 interno 15	SUB 16		N° 8 prese corrente		accessori doccia		
Lotto 26 interno 17	SUB 18				accessori doccia		
Lotto 27 interno 18	SUB 19		N° 25 prese corrente	N° 3 termosifoni	tutti assenti	assente	N° 2 porte smontate/rotte
Lotto 27 interno 18							
Lotto 28 interno 20	SUB 21		Quadro elettrico assente	N° 2 termosifoni			
Lotto 29 interno 21	SUB 22	Piano Terra	N° 2 prese corrente	N° 1 termosifoni	rubinetto bagno	assente	
Lotto 29 interno 21				N° 3 termosifoni			
Lotto 30 interno 22	SUB 23	Piano Terra	Quadro elettrico assente	N° 2 termosifoni		rotta	
Lotto 30 interno 22							
Lotto 31 interno 23	SUB 24	Piano Terra	N° 4 prese corrente	N° 2 termosifoni	bidet, lavandino		
Lotto 31 interno 23							
Lotto 31 interno 23		Piano Primo	N° 7 prese corrente	N° 2 termosifoni	tezza		
Lotto 32 interno 24	SUB 25	Piano Terra	N° 6 prese corrente *	N° 2 termosifoni	accessori doccia		vetro finestra rotto
Lotto 32 interno 24				N° 2 termosifoni			
Lotto 33 interno 25	SUB 26	Piano Primo	N° 9 prese corrente *		accessori doccia		assestamenti vari sur: finestra, scale, fondello corridoio P1
Lotto 33 interno 25							
Lotto 33 interno 25		Piano Primo		N° 1 termosifoni			
Lotto 34 interno 27	SUB 28	Piano Primo			lavabo		
Palazzina C1/D3	P. 482						
Lotto 07 interno C7	SUB 25						
Lotto 08 interno C6	SUB 26						
Lotto 09 interno E7	SUB 29	Piano Terra			bagno chiuso		Crepe assestamento varie
Lotto 09 interno E7							
Lotto 09 interno E7		Piano Primo					
Lotto 10 interno E8	SUB 30	Piano Terra					
Lotto 10 interno E8							
Lotto 10 interno E6	SUB 31	Piano Primo			bagno chiuso		Problemi umidità
Lotto 11 interno E5	SUB 31	Piano Terra					
Lotto 11 interno E5							
Lotto 11 interno E5	SUB 32	Piano Primo			N° 1 infisso		Problemi umidità
Lotto 12 interno E8	SUB 32	Piano Terra			tutti assenti		
Lotto 12 interno E8							
Lotto 12 interno E8	SUB 34	Piano Primo					
Lotto 13 interno D8	SUB 34	Piano Terra	Prese corrente mancanti *	termosifoni mancanti	tutti assenti	assente	
Lotto 13 interno D8					lavabo		
Lotto 13 interno D8							
Lotto 13 interno D8	SUB 35	Piano Primo	Prese corrente mancanti		bagno chiuso	assente	vasistas rotto

Palazzina C portoni di ingresso presentano problemi nell'apertura

Palazzina G evidenti assestamenti della facciata esterna (tamponeatura sud)



COMUNE DI TERNI

DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA

UFFICIO VIGILANZA EDILIZIA - AGIBILITA' - CONDONO EDILIZIO - LEGGE 13/89

Cod. Fisc./Part. IVA 00175660554

Risposta a nota N.

In data 10/06/2010

OGGETTO: Richiesta ulteriore documentazione integrativa alla domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità, presentata in data 12/11/2008 con P.G. n. 212145, per l'edificio sito In Strada Santa Maria Maddalena snc (denominato "Edificio G").

All 3

RACCOMANDATA A.R.



Terni, li

COMUNE DI TERNI

3 FEB 2011

Protocollo n° 18228

CAT 10 CL 10 SC 3

Dall'esame della documentazione integrativa inviata in data 10/06/2010 con P.G. n. 103600, ad integrazione della domanda indicata nell'oggetto, continuano a persistere le seguenti carenze documentali e/o inadempienze formali:

1. **copia del certificato di collaudo statico ove previsto dalle normative vigenti** (art. 30, comma 1, lett. e), L.R. n. 1/04), con l'attestazione di avvenuto deposito, delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ad a struttura metallica;
2. **occorre completare la dichiarazione del Direttore dei Lavori/Tecnico incaricato attestante l'ottemperanza a tutti gli adempimenti in materia di costruzioni in zone sismiche**, in quanto, non sono stati indicati i dati dei relativi adempimenti eseguiti;
3. **copia del documento unico di regolarità contributiva di cui all'art. 3, comma 8, del d.lgs n. 494/1996 acquisito nei limiti e con le modalità di cui all'art. 11** (art. 30, comma 1, lett. h), L.R. n. 1/04;
4. **copia del certificato di prevenzione incendi, o richiesta di sopralluogo per rilascio C.P.I. e dichiarazione di inizio attività di cui all'art. 3, comma 5, del D.P.R. n.37/98**, rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F., per tutti i casi previsti dalle norme vigenti in materia (D.P.R. 29.7.1982, n°577);
5. **estremi dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dal D. L.vo n. 192/2005 e s.m.i. (ex art. 125 del D.P.R. n. 380/01, Legge n. 10/91 e L. 373/76)**, per tutti i casi previsti dalle norme vigenti in materia;
6. **altri adempimenti di cui alla Decreto Ministeriale 22/01/2008, n. 37:**
 - occorre integrare le dichiarazioni di conformità degli impianti termico ed idrico sanitario con le rispettive relazioni con tipologia dei materiali utilizzati e copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionali dell'installatore;
 - occorre produrre le dichiarazioni di conformità delle U.I. destinate ad autorimessa non accorpate ai relativi alloggi (n. 29 alloggi - n. 35 autorimesse)
7. **copia del documento di riconoscimento del Direttore dei Lavori o del Tecnico Incaricato da allegare alle autocertificazioni;**
8. **copia del documento di riconoscimento del richiedente il certificato di agibilità da allegare alle autocertificazioni;**
9. **attestazione di versamento dell'importo pari ad € 2.500,00 per diritti di segreteria, da versare mediante bollettino di c/c postale n. 10356053 intestato al "Comune di Terni Servizio Tesoreria"**

spontanea



Avviso di ricevimento

Entrate Diverse - 05100 TERNI" (importo calcolato in base a quanto previsto dalla Dallb. di C.C. n. 31 del 16/02/2004 esecutiva dal 30/03/2004);

10. n. 2 marche da bollo da € 14,62.

La S.V. è pertanto invitata a far pervenire quanto sopra richiesto entro e non oltre 60 giorni dal ricevimento della presente.

In caso di inadempienza a quanto sopra, non sarà possibile procedere al rilascio del relativo certificato di agibilità, e tantomeno questa potrà risultare "attestata" ai sensi dell'art. 30, comma 4, della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1.



Il Responsabile del Procedimento
(Geom. Michele Zacaglioni)



TORNI EDILIZIA PRIVATA Geom. TOMMASO SCARLEA
COMUNE DI TERNI
DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA
UFFICIO VIGILANZA EDILIZIA - AGIBILITA' - CONDONO EDILIZIO - LEGGE 13/89

Cod. Fisc./Part. IVA 00175660554

Risposta a nota N.

in data 10/06/2010

OGGETTO: Richiesta ulteriore documentazione integrativa alla domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità, presentata in data 19/11/2008 con P.G. n. 216063, per gli edifici sfiti in Strada Santa Maria Maddalena snc (denominato "Edificio C1-D3").

RACCOMANDATA A.R.



Terni, li

COMUNE DI TERNI

- 3 FEB. 2011

Protocollo n° 1822

CAT 10 CL 10 SC 3

Dall'esame della documentazione integrativa inviata in data 10/06/2010, ad integrazione della domanda indicata nell'oggetto, continuano a persistere le seguenti carenze documentali e/o inadempienze formali:

1. **copia del certificato di collaudo statico ove previsto dalle normative vigenti (art. 30, comma 1, lett. e), L.R. n. 1/04), con l'attestazione di avvenuto deposito, delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ad a struttura metallica;**
2. **occorre integrare la dichiarazione del Direttore dei Lavori/Tecnico incaricato attestante l'ottemperanza a tutti gli adempimenti in materia di costruzioni in zone sismiche, in quanto, non sono stati indicati i dati dei relativi adempimenti eseguiti;**
3. **copia del documento unico di regolarità contributiva di cui all'art. 3, comma 8, del d.lgs n. 494/1996 acquisito nei limiti e con le modalità di cui all'art. 11 (art. 30, comma 1, lett. h), L.R. n. 1/04;**
4. **copia del certificato di prevenzione incendi, o richiesta di sopralluogo per rilascio C.P.I. e dichiarazione di inizio attività di cui all'art. 3, comma 5; del D.P.R. n.37/98, rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F., per tutti i casi previsti dalle norme vigenti in materia (D.P.R. 29.7.1982, n°577);**
5. **estranei dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 8 del D. L.vo 19/08/2005, n. 192 e s.m.i. (ex Legge n. 373/76, ex Legge n. 10/91 art. 28, ex D.P.R. n. 380/2001 art. 125), per tutti i casi previsti dalle norme vigenti in materia;**
6. **adempimenti di cui al D.M. 22/01/2008, n. 37 (ex Legge n. 46/90):**
 - occorre integrare le dichiarazioni di conformità degli impianti termico ed idrico sanitario con le rispettive relazioni con tipologia dei materiali utilizzati e copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionali dell'installatore;
7. **copia del documento di riconoscimento del Direttore dei Lavori o del Tecnico Incaricato da allegare alle autocertificazioni;**
8. **copia del documento di riconoscimento del richiedente il certificato di agibilità da allegare alle autocertificazioni;**
9. **attestazione di versamento dell'importo di € 2.390,00 per diritti di segreteria, da versare mediante bollettino di c/c postale n. 10356053 intestato al "Comune di Terni - Servizio Tesoreria - Entrate Diverse ~ 05100 TERNI" (importo calcolato in base a quanto previsto dalla Delib. di C.C. n. 31 del 16/02/2004 esecutiva dal 30/03/2004);**
10. **n. 2 marche da bollo da € 14,62.**

Sede: Palazzo Montani - P.zza Mario Ridolfi n. 7

Orario di ricevimento: lunedì dalle 11,00 alle 13,00; martedì e giovedì dalle 15.30 alle 17.30.

La S.V. è pertanto invitata a far pervenire quanto sopra richiesto entro e non oltre 60 giorni dal ricevimento della presente.

In caso di inadempienza a quanto sopra, non sarà possibile procedere al rilascio del relativo certificato di agibilità, e tantomeno questa potrà risultare "attestata" ai sensi dell'art. 30, comma 4, della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1.

Il Responsabile del Procedimento
(Geom. Michele Zacagnoni)



[Handwritten signature of Michele Zacagnoni]



lb
COMUNE DI TERNI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Adunanza del giorno 29.01.2014

N. 34

Oggetto: D.L. 21.6.2013, N.69 convertito con modificazioni nella legge 9/08/2013, n. 98. Disciplina procedimento certificato di agibilità. Atto di indirizzo.

L'anno duemilaquattordici il giorno ventinove del mese di gennaio alle ore 10:10 in una Sala della Civica Residenza, sotto la presidenza del Sindaco Sen. Leopoldo Di Girolamo si è riunita la Giunta Comunale, alla quale risultano:

PACI Libero. Assessore Del.
BENCIVENGA Luigi. Assessore
FABRINI Roberto. Assessore
RICCI Silvano. Assessore
PIERMATTI Sandro, Assessore

Pres	Ass.		Pres	Ass.
P		MALATESTA Marco. Assessore	P	
P		GUERRA Simone. Assessore		A
	A	TEDESCHI Daniela Assessore	P	
P		BUCARI Stefano. Assessore	P	
P		BARTOLINI Renato. Assessore	P	

Assiste il Vice Segretario Generale del Comune Dott. Francesco S. VISTA. Il Presidente, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

La presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio: per 15 gg. consecutivi a decorrere dal

LA GIUNTA COMUNALE

TERNI

30 GEN 2014
30 GEN 2014

IL SEGRETARIO GENERALE

Per copia conforme all'originale. per uso amm.vo

TERNI

IL SEGRETARIO GENERALE

Premesso che:

- Il D.L. 21/06/2013, n. 69, convertito, con modificazioni, nella legge 9/08/2013, n. 98 (comunemente noto come "decreto del fare") ha introdotto una nuova disciplina del procedimento di rilascio del certificato di agibilità. In particolare, l'art. 30, comma 1, lett g) del suddetto decreto, ha aggiunto il comma 4/bis all'art. 24 del Testo unico sull'edilizia (D.P.R. n. 380/2001), che testualmente dispone: «Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:

a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio o siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.»;

- detta disposizione normativa ha introdotto elementi di novità rispetto alla previgente disciplina regionale, integrando la generica previsione contenuta nell'art. 30 della L.R. 18/02/2004, n. 1, che si limita a sancire che "... La domanda di agibilità ed il relativo certificato possono riguardare anche parti funzionali degli edifici oggetto del titolo abilitativo". In particolare, durante la fase istruttoria delle istanze di agibilità riferite ad edifici che formano parte di lottizzazioni convenzionate, sono sorti dubbi sulla possibilità di procedere al rilascio dei certificati di agibilità riferiti a singoli edifici compresi all'interno delle lottizzazioni stesse, in assenza del collaudo definitivo delle opere. I dubbi derivano dal rilievo che le convenzioni di lottizzazione prevedono obblighi in capo ai

Atto dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - IV° comma del D.Lgs. n. 267/2000.

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

Per l'esecuzione o per conoscenza alle Direzioni:

Urbanistica
Edilizia
Ass. Malatesta



Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRAGI

Prot. 0016026 del 30/01/2014 ore 17:54

Tel. 001.005.006

Documento P - Registro Interno

Letto, approvato e sottoscritto

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

lottizzanti che – stando al categorico precetto dell'art. 24, comma 4/bis, lett. a) del T.U. sull'edilizia – risulterebbero vincolanti per il rilascio;

- le imprese e le cooperative edilizie, dal canto loro, nel momento in cui completano i singoli edifici e realizzano gli allacci, hanno necessità di vendere le unità immobiliari e non possono attendere il completamento di tutta la lottizzazione (che talvolta dipende dalla volontà e dalla possibilità di altre imprese e risulta spesso complessa e comprendente molti fabbricati, giungendo a durare fino a 10 anni) ed il conseguente collaudo delle suddette opere. In taluni casi pur disponendo di opere funzionali al singolo edificio, il piano di lottizzazione può prevedere altre opere di urbanizzazione primaria (viabilità interna ai nuclei, verde pubblico, parcheggi) al servizio dell'intera lottizzazione; opere che possono essere collaudate soltanto al termine dei lavori dell'ultimo fabbricato, tenuto conto che la presenza dei cantieri edili, in molti casi comporta il danneggiamento di opere di urbanizzazione, che l'amministrazione comunale vuole, giustamente, prendere in consegna definitiva senza incorrere nel rischio di danneggiamenti connessi alla prosecuzione dei lavori.

Considerato che:

- Questa situazione sta determinando uno stallo nelle procedure amministrative ed un concreto pregiudizio agli operatori economici della città, che hanno bisogno del certificato di agibilità per poter liberamente alienare le costruzioni funzionalmente autonome, oltre che dotate delle urbanizzazioni necessarie per la loro fruibilità, ancorché prive delle urbanizzazioni generali della lottizzazione;

Viste

Le richieste avanzate dalle associazioni di categoria e dagli ordini professionali in merito alla problematica suesposta, nonché i successivi incontri interlocutori tenutisi nel mese di gennaio 2014 presso l'assessorato all'edilizia, che si sono conclusi con una manifestazione reciproca di intenti;

Ritenuto

- Possibile dare una lettura in senso costruttivo alla norma, riconoscendo che, per "autonomia funzionale dell'edificio" possa intendersi la sussistenza delle opere di urbanizzazione anche parziali rispetto all'intera lottizzazione purché adeguate rispetto alle specifiche necessità del singolo edificio. Detta sussistenza, a tal fine, deve essere attestata da collaudo parziale dell'ufficio comunale competente, che riconosca espressamente detta autonoma funzionalità;
- Opportuno, a tal riguardo, formulare un atto di indirizzo agli uffici per la gestione dei procedimenti di collaudo parziale e di agibilità;
- Preso atto dei pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica espressi dai Dirigenti all'Urbanistica ed Edilizia, in data 17.01.2014, ai sensi dell'art.49 D.Lgs. 267/2000;

Visto

- L'art. 30, comma 1, lett. g) del D.L. 21/06/2013, n. 69, convertito, con modificazioni, nella legge 9/08/2013, n. 98;
- L'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- L'art. 30 della L.R. 18/02/2004, n. 1,

Con voti unanimi

DELIBERA

2

Letta, approvato e sottoscritto

IL Vice SEGRETARIO GENERALE

Dot. Francesco Saverio VISTA

IL PRESIDENTE

Sc. Leopoldo Di S. Giovanni

di stabilire che, ai fini del rilascio del certificato di agibilità riferito ad interi edifici che formino parte di lottizzazioni convenzionate, per "autonomia funzionale dell'edificio" si intende la sussistenza delle opere di urbanizzazione, anche parziali, rispetto all'intera lottizzazione purché adeguate alle specifiche necessità del singolo edificio. Detta sussistenza, a tal fine, deve essere attestata da collaudo parziale dell'ufficio comunale competente, che riconosca espressamente detta autonoma funzionalità. In tali casi il collaudo parziale non può determinare né lo svincolo – anche se parziale – delle fidejussioni poste a garanzia della corretta esecuzione dei lavori, né la presa in carico, da parte dell'amministrazione comunale, delle opere oggetto del collaudo parziale.

Con separata votazione di dichiarate il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del T. U. E. L. D. Lgs. 267 del 18.8.2000.

Letto, approvato e sottoscritto

IL Vice SEGRETARIO GENERALE

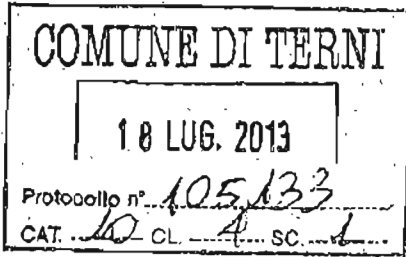
Don Francesco Pavone VISTA

PRESIDENTE

Sen. Leonardo Di Girolamo



P. Nanni
tk



ALL. 5

TERNI

COMUNE DI TERNI
Direzione Lavori Pubblici - Realizzazione e Gestione Servizi

III^a U.O.
Opere di Urbanizzazione - Progetti Finalizzati
Piani Integrati d'Area - Gestione Siti di Pregio
Interventi per la Difesa del Suolo e Rischio Idrogeologico
Igiene - Sanità - Benessere Animale
Unità di Progetto: Decoro Urbano ed Ambientale

P.zza M. Ridolfi, 1 - 05100 Terni

Tel. +39 0744.549.570 - 507

Fax +39 0744.59.245

federico.nannurelli@comune.terni.it

Alla Direzione Urbanistica

p.c.

Al Sig. Sindaco

All'Assessore all'Urbanistica

All'arch. Carlo Gianì

Strada S. Filomena 38

Al Servizio Idrico Integrato Scpa

Terni, 17.07.2013

Oggetto: Opere di Urbanizzazione Primaria in Loc. S.M. Maddalena. Richiesta valutazioni congiunte dovute alla mancata realizzazione a regola d'arte ai fini dell'escussione delle polizze fidejussorie.

Facendo seguito alla complessa attività di ricognizione progressiva che era stata compiuta dalla Direzione scrivente, di concerto con la Direzione Urbanistica anche in fase di presentazione di progetti in variante, purtroppo non si è addivenuti ad una conclusione degli adempimenti necessari per portare a termine o adeguare le opere di urbanizzazione primaria attuate dai vari lottizzanti in Loc. S.M. Maddalena.

A causa della messa in esercizio delle reti (senza formale presa in carico e comunque senza le prescritte condizioni igieniche) si sono verificate via via conseguenze negative dal punto di vista igienico-sanitario, determinando problemi di dissesto idrogeologico ed allagamenti evidenziati da cittadini residenti.

La mancata esecuzione delle opere di adeguamento, tra l'altro prescritte dal Comune di Terni e dai soggetti gestori delle reti fognarie ed idriche ha determinato un problema relativo proprio al maggior carico urbanistico apportato con l'edificazione.

Il tecnico incaricato alla progettazione e direzione dei lavori, più volte sollecitato, non ha presentato gli elaborati tecnici idonei a consentire il completamento delle opere nel rispetto delle prescrizioni e delle condizioni minime di funzionalità.

Per ultimo con la nota prot. 103719 del 16.7.2013 il Servizio Idrico Integrato ha definitivamente assunto la posizione di dovere procedere al distacco definitivo del contatore idrico di cantiere c.cliente 99041795, che sembrerebbe essere utilizzato impropriamente da utenze civili.

Tale decisione è conseguenza di insolvenze e mancata presentazione di tavole aggiornate che consentivano la verifica e la presa in carico provvisoria della rete idrica.

Per quanto sopra premesso e considerato, in ordine alle competenze sulle opere di urbanizzazione e in materia di igiene e sanità pubblica, si chiede alla Direzione in indirizzo di valutare congiuntamente e con urgenza le iniziative da porre in essere, compresa l'escussione della polizza (anche parziale) e l'esecuzione diretta del Comune delle opere necessarie.

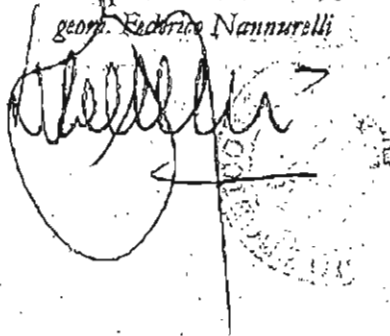
Siamo disponibili a valutare gli interventi di adeguamento necessari a garanzia del completamento delle opere e per il perseguimento dei giusti requisiti igienico sanitari. Si fa presente, inoltre, che la completa e definitiva regimazione delle opere fognarie consentirà di attuare misure preventive dal punto di vista idrogeologico.

In attesa di vs. riscontri, si porgono.

Distinti saluti.

Il Responsabile II^a U.O.

geom. Federico Nannarelli





Sii Servizio Idrico Integrato
 05100 Terni - Via I° Maggio, 65
 P.I. 01280230350 - Cap. Soc. € 19.336.000,00
 Tel. 0744/479911 - Fax 0744/434752

RACCOMANDATA A.R.



Servizio Idrico Integrato - SII 01 TR

Prot. **0007439** del 11/07/2013 ore 14:55
 Tit.
 Documento P - Registro: Partenza

Spett.le Comune di Terni
PALAZZO SPADA
 C/a **Sindaco Dott. Di Girolamo Leopoldo**
 C/a **Ass. Malatesta Marco**

Spett.le Comune di Terni
 Direzione Lavori Pubblici
 Realizzazione e Gestione Servizi - II^a U.O.
 Corso del Popolo n. 30
 C/a **Geom. Federico Nannurelli**



Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01

Prot. **0103719** del 16/07/2013 ore 12:40
 Fil. 010.004.001
 Documento P - Registro: Arrivo

Spett.le **ROLAND 101 Immobiliare S.r.l.**
 Via Matilde Serao, 23/A
 00128 ROMA (RM)

Spett.le **G.E.S.T.L.M. Sac**
 Via Romagna, 64
 05100 - Terni

Gent.le **Arch. Carlo Giani**
 Strada S. Filomena, 38
 05100 - Terni

Handwritten signatures and initials:
 RONDI
 [Signature]
 [Signature]

Oggetto: Comune di Terni - Utenza idrica codice cliente 99041795 intestata Roland 101 Immobiliare S.r.l. in strada S. Maria Maddalena nel Comune di Terni

Con riferimento alla nostra precedente nota del 16/05/2013 (rif. prot. 5325), stante la riunione effettuata presso la Sii S.c.p.a. con tutti i soggetti in indirizzo nel contesto della quale si era identificato l'iter necessario per risolvere la problematica tecnica/economica relativa all'utenza idrica in oggetto, constatando che alla data odierna l'Arch. Carlo Giani in qualità di DL delle lottizzazioni di S. Maria Maddalena non ha ottemperato a quanto dichiarato nella riunione in questione (consegna tavole aggiornate al Comune di Terni per avviare iter presa in carico provvisoria rete idrica e fognaria), si segnala che in data mercoledì 07 Agosto 2013 la Scrivente procederà al distacco definitivo del contatore idrico c. cliente 99041795.

Handwritten note:
 Scusatelo
 e cosa è on
 Valauma
 [Signature]

Distinti saluti

Sii Servizio Idrico Integrato S.c.p.a.
 Il Direttore Generale
 (Ing. Paolo Ruoca)

ALLEGATI:

- Nota Sii prot. 5325

D'gr

Pagina 1 di 1

Internet: www.siiato2.it - e-mail: segreteria@siiato2.it - P.C.T. segreteria@siiato2.it
 Numero Verde: 800 093 966 (1) / Segnalazione guasti: (2) / Annullamento: (3) / Nuovi contratti: (4) / Altro)
 Uffici Pront Office: Terni: Via Galvani, 12C - Amelia: Via Caduti sul Lavoro, 26 - Fabbro: Via Monte Bianco, 17 - Narni: Piazza Roccairelli, 2 - Orvieto: Piazza Monte Raso, 32





Sii Servizio Idrico Integrato
 05100 Terni - Via 1° Maggio, 65
 P.IVA 01230250570 Cap. Soc. € 19.540.000,00
 Tel. 0744/479911 - Fax 0744/434752

A/R



Servizio Idrico Integrato - SII S.p.A.

Prot. **0005325** del 16/05/2013 ore 11:27

Tit -

Documento P - Registro: Pattozza

Spett.le

ROLAND 101 IMMOBILAIRE SRL
 VIA MATILDE SERAO, 23/A
 00128 ROMA (RM)

Egr. Sig.

CICALA CORRADO
 VIA DEI VAPORETTI-OSTIA, 51
 00121 ROMA (RM)

E.p.c.

COMUNE DI TERNI
 PALAZZO SPADA
 c.a. Dott. Di Girolamo Leopoldo
 c.a. Geom. Nannurelli Federico

Oggetto: Comune di Terni-Utenza idrica codice cliente 99041795 intestata Roland 101 immobiliare srl sita in strada S.M. Maddalena

Con riferimento all'oggetto e ai vari solleciti inviati, La informiamo che in mancanza del saldo, entro e non oltre il giorno 10 Giugno 2013 dell'intero estratto conto pari ad di € 51.948,00, come da estratto conto che si allega, delle bollette insolute, tramite bonifico bancario presso Banca Popolare di Spoleto (IBAN IT 65 B 05704 14400 000000000567 indicando nella causale il codice cliente), saremo costretti, nostro malgrado, alla sospensione immediata della fornitura idrica riferita all'utenza da cantiere sita in strada S.M. Maddalena nel Comune di Terni senza ulteriore preavviso.

Distinti saluti

Sii Servizio Idrico Integrato S.p.a.

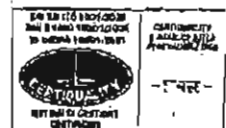
Il Direttore Generale
 (Ing. Paolo Rucca)

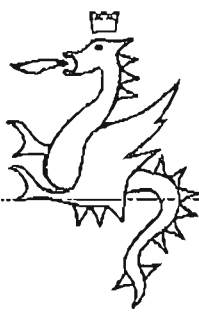
Allegati: estratto conto

D/ep

Perizia (€)

Internet www.siiato2.it - e-mail: segreteria@siiato2.it
 Numero Verde 800 093 966 (1) Segreteria clienti (2) Assistenza (3) Servizi aggiuntivi (4) Altre
 Uffici Front Office Terni Via Galvani, 12C - Anagni Via Caduti sul Lavoro, 26 - Patuxi (La Mente Bianca), 17 - Nave Piaggio Bonicelli, 2 - Orsico Piaggio Monteverde, 32





PSW CMN
H

10KNI

COMUNE DI TERNI
Direzione Lavori Pubblici - Realizzazione e Gestione Servizi

II^a U.O.
Opere di Urbanizzazione - Progetti Finalizzati
Piani Integrati d'Area - Gestione Siti di Pregio
Interventi per la Difesa del Suolo e Rischio Idrogeologico
Igiene - Sanità - Benessere Animale
Unità di Progetto: Decoro Urbano ed Ambientale

P.zza M. Ridolfi, 1 - 05100 Terni

Tel. +39 0744.549.570 - 507
Fax +39 0744.59.245

federico.nannurelli @comune.terni.it

COMUNE DI TERNI
11 NOV. 2013
Protocollo n° 161302
CAT. 10 CL. 10 SC. 2

Terni, 8.11.2013

COMUNE DI TERNI
11 NOV. 2013
UFF. SPEDIZIONI

1. All'ATI nr. 4
2. Al Servizio Idrico Integrato Scari
3. Alla Direzione Urbanistica
4. Al Direttore dei Lavori, arch. Carlo Gianì
Strada di Santa Filomena 38 - 05100 Terni

p.c.

1. All'Assessore all'Urbanistica

Oggetto: Opere di Urbanizzazione Primaria in Loc. S.M. Maddalenna. Riscontro alla nota del 8.8.2013 del Direttore dei Lavori incaricato dalle ditte lottizzanti nella quale richiede valutazioni congiunte dovute alla mancata realizzazione a regola d'arte ai fini dell'escussione delle polizze fidejussorie.

Facendo seguito alle numerose corrispondenze, alle prescrizioni impartite nel tempo e ai sopralluoghi compiuti, abbiamo potuto accertare che di fatto le opere di urbanizzazione primaria riferite alla lottizzazione di cui in oggetto non sono state ancora ultimate a regola d'arte, anche se poste in esercizio senza i necessari requisiti di funzionalità previsti dagli standard tecnici di riferimento e senza il completamento degli iter necessari alla presa in carico provvisoria e al relativo collaudo.

La numerosa corrispondenza intercorsa nel tempo pone in evidenza un serio problema nella fase attuativa delle opere che in alcune circostanze ha riguardato aspetti di natura igienico - sanitaria e sicurezza.

Nella nota del 7.8.2013 dell'arch. Carlo Gianì (nota non assegnata al protocollo generale all'U.O. scrivente, seppure in indirizzo, ma trasmessa dal Servizio Idrico Integrato con segnatura nr. 8393 del 8.8.2013), vengono elencate una serie di considerazioni di carattere tecnico per avviare una valutazione congiunta sulla mancata realizzazione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione ai fini dell'escussione delle polizze fidejussorie.

In particolare:

1. Indisponibilità delle aree che non consente il completamento delle opere, in particolare il completamento della fognature delle acque meteoriche e il relativo collettamento al corpo recettore di valle;
2. Aspetti relativi alla variante urbanistica che non attengono alle competenze di questa U.O.;
3. Impossibilità di certificare la regolare ultimazione delle opere da parte del Direttore dei lavori, con riguardo al dettaglio dello stato dell'arte dei rami infrastrutturali che riguardano l'intero ciclo delle acque:

a. Impianto idrico:

I lavori sembrerebbero ultimati da tempo e sono state montate da mesi le valvole di interruzione degli idranti antincendio che erano stati realizzati con attacco diretto dalla rete. Non sono stati mai consegnati i certificati sui materiali utilizzati contenenti le loro specifiche

tecniche e sembrerebbe che in data 28.4.2011 lo stato attuativo us built sia stato trasmesso al Servizio Idrico Integrato Scpa e non al Comune di Terni. Per tale ragione è indispensabile avviare una ricognizione in sito anche al fine di verificare il corretto svolgimento dei lavori secondo le prescrizioni impartite dal Servizio Idrico Integrato anche in modo da scongiurare pericoli di natura igienico – sanitari dovuti anche all'esercizio delle utenze di cantiere. Attraverso tale verifica si potrà attivare la procedura di presa in carico dalla fase provvisoria a quella definitiva ai fini dell'effettivo esercizio delle reti (procedura AATO 54/2005);

b. Impianto fognatura delle acque bianche.

Il Direttore dei Lavori ha comunicato che l'impianto risulterebbe interamente realizzato ad esclusione del collegamento con il corpo recettore presente lungo la Strada di Santa Maria Maddalena. La messa in esercizio della rete senza aver richiesto le operazioni di collaudo o quanto meno il mancato completamento delle opere di collettamento al corpo recettore rende inutilizzabile o quanto meno non idoneo il sistema realizzato in quanto di fatto non si è provveduto alla separazione dei sistemi di scarico, come imposto nel progetto e nelle varie prescrizioni che nel corso del tempo sono state impartite dal Comune e dal Gestore del Servizio Idrico Integrato. Non si è provveduto a trasmettere un elaborato progettuale richiesto anche negli ultimi incontri, al fine di valutare soluzioni pratiche ed alternative che consentissero lo smaltimento dei flussi che di fatto vengono canalizzati nel sistema fognario e che potrebbero generare danni a persone e cose.

c. Impianto fognature acque nere.

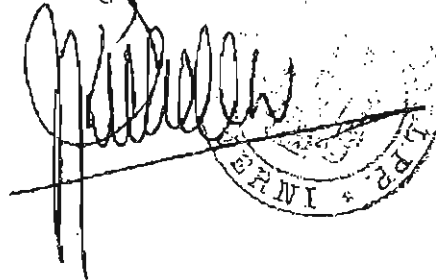
Il Direttore de Lavori ha comunicato che l'impianto risulta completamente realizzato e allacciato e probabilmente messo in esercizio senza che sia stata attivata o completata la procedura AATO 54/2005. Una verifica sullo stato di attuazione delle opere in conformità al progetto, alle certificazioni ed ai materiali è essenziale anche per completare eventuali verifiche per la messa in esercizio della rete idrica. Occorrerebbe verificare, a tutela dei giusti requisiti di efficienza della rete e per il mantenimento dei parametri igienico – sanitari se lo stato di attuazione sia idoneo al perseguimento degli standard funzionali.

Per quanto sopra premesso e considerato, si trasmette l'allegata nota dell'arch. Carlo Giani per la valutazione dei soggetti in indirizzo e per l'avvio delle verifiche ispettive congiunte nelle date che potranno essere concordate a breve.

Distinti Saluti.

Il Responsabile II^ U.O.

geom. Federico Nannurelli

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Federico Nannurelli', is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'COMUNE DI TERNI' and 'L.P.R.' around the perimeter. A diagonal line is drawn across the signature and the stamp.

Concluso
[Signature]

Carlo Giani

*NOTO PER
SERVIZIO
TRASMISSIONE DEL 8/1
D. G. 8/1*

[Signature]

COMUNE DITERNI

Direzione Lavori Pubblici Realizzazione
e Gestione Servizi III' U.O.

p.c. Alla Direzione Urbanistica

Al Servizio Idrico Integrato Scpa

Terni 07/08/2013

Oggetto: Opere di Urbanizzazione Primaria in Loc. S.M. Maddalena.
Richiesta valutazioni congiunte dovute alla mancata realizzazione a regola d'arte al
fini dell'escussione delle polizze fiduciarie.

Facendo seguito alla Vostra n. 105133 del 18/07/2013 nella quale si richiamavano le decisioni prese nell'incontro avvenuto nella sede della SII si ribadisce quanto segue:

- A- Conseguentemente alla riunione citata sono stati convocati dal Sindaco tutti i lottizzanti per trovare una soluzione riguardo gli espropri da effettuare per permettere la realizzazione delle ultime opere riguardanti urbanizzazioni primarie. Tale decisione risulta essere estremamente urgente per realizzare il completamento delle opere infrastrutturali.
- B- Come segnale di piena fattività da parte dell'Amministrazione Comunale il 22/07/2013 i lottizzanti ricevono una diffida ad adempiere le opere sopra descritte entro 15 giorni trascorsi i quali la variante urbanistica in iter sarà archiviata. Invece di avviare gli espropri, come recita la convenzione (sottoscritta fra i lottizzanti e l'A.C. per assicurare la disponibilità dei suoli) si minaccia di archiviare lo strumento che deve andare in attuazione e che regola i rapporti con tutti gli enti gestori dei servizi. Strano modo di voler superare gli ostacoli. Per completare i lavori devo attraversare proprietà di privati che non intendono minimamente partecipare, ad esempio per completare il ramo di fognatura bianca di affaccio devo far costruire la tubatura prevista all'interno della proprietà Pellegrini e Piccioni dai quali ho ricevuto diffida legale per l'accesso all'interno della loro proprietà.
- C- La mancata approvazione della variante urbanistica in iter vanifica qualsiasi tipo di collaudo delle reti infrastrutturali in quanto risultano differenti i progetti delle urbanizzazioni fra la prima approvazione del 2005 e la stesura di variante adottata nel 2009. Il cantiere ha realizzato le indicazioni progettuali relative alle opere di urbanizzazione di tale variante forte del fatto che aveva ottenuto tutte le congruità tecniche dei vari enti e che risultava adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 119 del 21/04/2009.

LA MINACCIATA ARCHIVIAZIONE DI TALE PROCEDIMENTO URBANISTICO RENDE TOTALMENTE INEFFICACE QUALSIASI COLLAUDO INFRASTRUTTURALE, RENDENDO COMPLETAMENTE INUTILE QUANTO DA NOI DECISO NELLA RIUNIONE SOPRACITATA. *✓*

IN QUALITA' DI DIRETTORE DEI LAVORI NON CREDO SIA CORRETTO REDIGERE UNA RELAZIONE CHE DICHIARI L' ULTIMAZIONE DELLE OPERE CON RELATIVA CONGRUITA'

Comune di Diterni
Servizio Lavori Pubblici
03100 - Terni
Tel. 0746 301111
Fax 0746 301112
E-mail: info@comune.diterni.it
www.comune.diterni.it

Carlo Giani

TECNICA DI UNA PROGETTO DI OPERE D'URBANIZZAZIONE CHE DOMANI POTREBBE
ESSERE ARCHIVIATO.

Comunque, in attesa di un ulteriore accordo con la direzione urbanistica che spero possa definitivamente concludere positivamente l'iter di tutto il procedimento urbanistico, credo sia corretto puntualizzare nel dettaglio lo stato dell'arte dei rami infrastrutturali che riguardano l'intero ciclo delle acque.

Impianto Idrico

Come è stato più volte evidenziato i lavori relativi all'intera rete idrica di adduzione sono terminati da tempo, sono state montate ormai da mesi le due valvole di interruzione degli idranti antincendio che erano stati realizzati con attacco diretto dalla rete.

Tale realizzazione è stata eseguita su indicazione diretta dei tecnici intervenuti negli ultimi sopralluoghi.

In qualità di Direttore dei lavori ho richiesto alle ditte esecutrici le specifiche tecniche dei manufatti montati al fine di fornire tutti i chiarimenti tecnici richiesti. Attualmente sono ancora in attesa di tale documentazione.

Per ulteriore chiarimento ricordo che il 28/04/2011 sono stati inviati all'att.ne del Geom. Filiberti gli elaborati finali di tutte le reti interessate di cui si allega copia.

Impianto fognatura bianca

L'impianto risulta interamente realizzato ad esclusione del collegamento alla canaletta lungo la strada Santa Maria Maddalena che necessita dell'attraversamento della proprietà Pellegrini e Piccioni sopra menzionata.

Contrariamente a quanto sostenuto nella vostra comunicazione, non ho notizie di malfunzionamenti della rete di fognatura se non nel caso del Sig. Donati che accusa allagamenti nei piani interrati della propria abitazione dovuti ad un cattivo allaccio della fognatura "privata" alla rete pubblica, ciò risulta pertanto di pertinenza privata e di competenza della ditta costruttrice in quanto allaccio di parte di edificio.

Trovandosi tale problematica all'inizio del ramo pubblico non è pensabile che ci siano problemi di sovra-pressione, di dimensionamento delle tubature, o di cattiva realizzazione dell'opera pubblica. E' solamente imputabile ad un collegamento "privato" troppo alto per scaricare correttamente le acque bianche del piano interrato.

Per quanto riguarda l'intero tracciato fognario si allegano le due planimetrie del progetto specifico di urbanizzazione, la prima agganciata alla prima approvazione del piano attuativo e la seconda relativa alla variante in iter.

Come è facile vedere le due stesure risultano diverse nei tracciati indicati e, come ho chiarito, la mancata approvazione della variante modificherebbe profondamente la sostanza dei lavori.

Impianto fognatura nera

L'impianto risulta completamente realizzato e allacciato nei punti indicati come riportato negli elaborati inviati.



Carlo **Giani**

Per quanto riguarda l'intero tracciato fognario si allegano le due planimetrie del progetto specifico di urbanizzazione, la prima agganciata alla prima approvazione del piano attuativo e la seconda relativa alla variante in iter.

Come è facile vedere le due stesure risultano diverse nei traccati indicati e, come ho chiarito, la mancata approvazione della variante modificerebbe profondamente la sostanza dei lavori.

Certo in una imminente e positiva composizione dell'intero programma urbanistico colgo l'occasione per invlare distinti saluti.



Arch. Carlo Giani
ARCHITETTO
C. Giani
PROFESSIONE
BIRGOVINOVA D. 35/48

Arch. Carlo Giani
Via...
02100...
Tel. 0745/421111
Fax 0745/421111
E-mail: carlo.giani@uniroma3.it


Carlo Gianì

Spett.le S.I.I.

SERVIZIO IDRICO INTEGRATO soc. cons. p.a.

Via 1° Maggio n.65,

05100 Terni (TR)

c.a. Geom. FILIBERTI

OGGETTO :Opere di urbanizzazione relative alla Variante al Piano Attuativo in Loc. S.M.Maddalena – Terni - Ditta Angeletti, Bobbi, Vitali e Altri. Integrazione documentazione per l'espressione del parere conclusivo.

In riferimento all'oggetto e su indicazione della Direzione ai Lavori Pubblici del Comune di Terni, viene rimessa una copia della documentazione richiesta riguardante le opere di urbanizzazione primaria interna alla lottizzazione e del tre rami di viabilità esterna di accesso al nucleo. In particolare, la documentazione allegata alla presente, volta all'ottenimento del parere conclusivo, consiste in:

- Elaborati grafici relativi alla rete fognaria delle acque bianche dai tre rami, denominati "A", "B", "C", di viabilità esterna alla lottizzazione, distinta per ogni ramo, (tav. 13a, tav. 14a, tav. 15a).
- Elaborati grafici relativi alla rete fognaria delle acque bianche e nere interna alla lottizzazione, (tav. 3, tav. 4)
- Elaborato grafico relativo alla rete idrica interna alla lottizzazione e planimetria indicante il tratto di tubazione, esterno alla lottizzazione, realizzato per l'allacciamento all'acquedotto cittadino su Str. del Cervino, (tav. 6).
- Relazione tecnica specialistica per le opere realizzate nei rami di viabilità esterna e per l'allaccio alla rete idrica realizzato fuori lottizzazione.
- Aggiornamento del Computo Metrico Estimativo, ora meglio specificato per i lavori riguardanti le urbanizzazioni sopra citate.
- Conseguente aggiornamento dell'Elenco e dell'Analisi dei Prezzi.

Distinti saluti

Terni li 28/04/2011

Arch. Carlo Gianì

Carlo Gianì
Via S. Maria Maddalena, 10
05100 Terni (TR)
Tel. 0746/311111
Fax 0746/311112
E-mail: carlo.giani@carlo-giani.it

ALL. G



AM/sl
COMUNE DI TERNI

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza del giorno 21.04.2009

N. 119

OGGETTO: Variante al Piano Attuativo, di iniziativa privata, il Loc. S.M.Maddalena. Ditta Vitali - Bobbi - Angeletti ed altri. ADOZIONE

L'anno duemilanove il giorno ventuno del mese di Aprile alle ore 16,35 nella sala delle adunanze del Palazzo municipale di Terni si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza straordinaria di prima convocazione previo invito diramato a domicilio. Fatto l'appello nominale risultano:

Il Sindaco On. Paolo Raffaelli

Pres.	Ass.
P	

Pres	Ass.
P	
P	
P	
P	
	A
P	
P	
	A
P	
	A
P	
	A
	A
P	
	A
	A
P	
P	
P	
P	
	A
	A

- PICCININI Sandro
- AMICI Giampiero
- MALATESTA Marco
- BUPI Stefano
- CHIRICO Luigla
- FERRANTI Omero
- TOMASSI Gianni
- KENNY Jose Maria
- PAPARELLI Paolo
- ARCONTE Carla
- CESARONI Giovanni
- BUIARELLI Vania
- ANTINORI Graziana
- RIBISCINI Nando
- ROSSI Giuliano
- BENCIVENGA Luigi
- GIUBILEI Riccardo
- BARTOLINI Renato
- PANDOLFI Giampaolo
- LEONARDI Cristiano

- TABARRINI Valerio
- MOLLICHELLA Moreno
- GUERRA Simone
- MINISTRINI Marco
- QUARTINI Mariano
- BOTONDI Guido
- MESSI Andrea
- GUARDALBEN Dario
- FERRANTI Francesco Maria
- BISCETTI Fabio
- SALVATI Federico
- DEANGELIS Giovanni
- CAMPILJ Claudio
- TOMBESI Tiziana
- ORSINI Carlo
- ALUNNI PISTOLI Paolo
- CONTI Giuseppe
- PAMBIANCO Elfo
- MELASECCHIE Germinio Enrico
- BONGARZONE Enzo

Pres	Ass.
	A
P	
P	
P	
	A
	A
P	
	A
P	
	A
P	
	A
P	
P	
P	
	A
P	

La presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi a decorrere dal

dal **19 MAG. 2009**

TERNI

19 MAG. 2009

IL SEGRETARIO GENERALE

Per copia conforme all'originale, per uso amm.vo

TERNI

IL SEGRETARIO GENERALE

Presenti n. 25 Componenti, Assenti n. 16 Componenti

Presiede l'Ing. Stefano Bufi, Presidente del Consiglio Comunale.

Assiste il Segretario Generale del Comune Avv. Caterina GRECHI. Il

Presidente verificato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta l'adunanza. La seduta è pubblica.

Partecipano alla seduta, alcuni in momenti diversi, i seguenti Assessori: Boccolini, Rozzi.

Il Presidente invita i Consiglieri a proseguire i lavori iniziati nella giornata del 20 aprile. Cede la parola al Sindaco per illustrare il punto iscritto al n. 21 (allegato A) dell'odg Prot 74620 del 16/04/2009.

Il Sindaco illustra i contenuti della relazione della Direzione "Urbanistica-Qualità Urbana- Edilizia" Prot. n. 74416 del 16.04.2009 di seguito riportata:

"Premesso che la ditta "Angeletti, Bobbi, Vitali e altri", ha stipulato in data 19.4.2005 con il Comune di Terni l'atto convenzionale n. 35773 di

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE

30 MAG. 2009

ESECUTIVA IN DATA
Prot. n. 134/32 dgs 207/2000
IL SEGRETARIO GENERALE

Per l'esecuzione o per conoscenza alle Direzioni:

- Pres. CC
- Urbanistica/Qualità Urbana/Edilizia



Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01

Prot. **0097235** del 19/05/2009 ore 09:12

Tjt 010.010.002

Documento P - Registro: Interno

rep. relativo al Piano attuativo per la lottizzazione a scopo edificatorio dell'area sita in loc. S.Maria Maddalena;

che il piano attuativo approvato con Delib. C.C. n. 115 del 20.4.2004 e per il quale sono stati già rilasciati i permessi a costruire, si trova attualmente in corso di realizzazione e prevede:

1. Realizzazione di edilizia residenziale e residenziale speciale, e opere di urbanizzazione primaria interne al nucleo:

- Volumetria residenziale: mc 71.020 < max amm. mc 71.027;
- Tipologia residenziale: a schiera (2-3 p.), in linea (3-4 p.), a patio (3 p.);
- Volumetria edificio per interesse collettivo: mc 9.027;
- Aree per parcheggi residenziali pubblici: mq 1.040 → p.a. n. 52 (in superficie);
- Aree per parcheggi residenziali privati (interrati): mq 17.166 → p.a. n. 579;
- Aree per parcheggi pubblici residenza speciale: mq 1.112;
- Aree per spazi pubblici residenza speciale: mq 1.091;
- Aree per parcheggi privati residenza speciale: mq 1.432 → p.a. n. 48;
- Verde pubblico: mq 3.841
- Essenze arboree di progetto: > n. 356

2. Realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria costituita dalla viabilità di collegamento tra il nucleo edificatorio e la S.S. 79 in corrispondenza dello svincolo esistente tra via VIII marzo e la struttura sanitaria "Ospedale Civile S.Maria";

che le ditte attuatrici a seguito di inadempienze circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e a seguito di provvedimenti emessi dall'Amm.ne Com.le (delib. G.C. n. 167 del 10.4.2008), si sono impegnate con specifico atto d'obbligo sottoscritto in data 23.7.2008 e presentato dalle ditte lottizzanti in allegato alla nota prot. 145422 del 29.7.2008 a realizzare, in sostituzione di quella originariamente prevista, una nuova viabilità di allaccio al nucleo costituita dal tronco viabile che si innesta da via di Acquasparsa fino all'allaccio con la viabilità interna alla lottizzazione sul lato ovest sulla base del progetto approvato dall'A.C. con delib. C.C. n. 165 del 16.6.2008, dall'adeguamento dell'esistente ingresso alla lottizzazione dalla strada di S.M.Maddalena, e dall'allaccio della stessa viabilità interna di lottizzazione con la strada di Vallestretta posta sul lato sud est dell'intervento, il tutto come meglio precisato nell'atto d'obbligo e nella planimetria al medesimo allegata;

che la Giunta Comunale con deliberazione n. 403 del 29.7.2008, ha preso atto dell'atto d'obbligo presentato dalle ditte con il quale si impegnano alla realizzazione della nuova viabilità di allaccio;

che la ditta "Angeletti, Bobbi, Vitali e altri", ha presentato una proposta di variante al Piano attuativo convenzionato che oltre alla nuova viabilità di allaccio al nucleo sopradescritta, prevede la modifica delle tipologie edilizie e delle quantità riferite alle singole Unità minime di intervento (ferma restando la volumetria massima realizzabile), la variazione di sedimi sagome e profili di alcuni edifici, la modifica delle quantità e dell'ubicazione delle aree a verde pubblico da cedere e da asservire, e limitate modifiche alla viabilità interna e ai parcheggi inerenti le costruzioni;

che viene inoltre proposto in relazione all'intervento di residenza speciale già previsto dal piano attuativo approvato, un ampliamento della gamma delle destinazioni d'uso ammesse includendo fra queste Uffici e Strutture ricettive;

che i promotori della proposta di variante sono in parte cambiati rispetto ai soggetti titolari della convenzione a causa di alcuni passaggi di proprietà degli immobili compresi all'interno del piano, per cui i soggetti attuatori dell'intervento risultano ora: "Proietti Paolo e Almadori M.R., ITAL-CE.I.A., Bobbi Antonella, Palladio Soc. Coop., Vallerignani Costruzioni srl, Roland 101 Imm. S.r.l., S.r.l., Rodin 103 Imm. S.r.l., Magritte 104 Imm. S.r.l., Angeletti Enzo, Angeletti Graziano, EdilGi di Ricci Gianni, Vitali Rodolfo, Villa Maria Luisa srl, Neri Sergio";

che gli immobili di proprietà delle ditte sopracitate, distinti presso il Catasto Terreni di Terni al Fg. 129 particelle n. 131-132-191-197-253-255-296-302-304-305-306-309-313-379-405-408-409-411-412-413-

2

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Avv. Caterina Grechi

IL PRESIDENTE

Ing. Stefano Bufi

414-415-416-417-418-419-420-423-427-428-430-433-436-438-439-441-442-445-454-459-460-461-462-463-464-465-466-467-469-471-472-473-474-475-479-482-483-484-485-486-487-488-489-490-492-493-504-505-507-508-509-510-526-538-539-540-541-542-558-559-569-571-572-574-575-576-577-580-581-585 risultano compresi nel P.P. S.M.Maddalena, Matteotti, Campomicciolo, ecc. approvato il 03.07.89 con Delib. C.C. n. 182, in un ambito soggetto a lottizzazione convenzionata destinato in gran parte a zona Eb di espansione residenziale ed in parte ad attrezzature di interesse comune; che il nuovo P.R.G. approvato con Del. C.C. 307 del 15.12.2008, conferma sostanzialmente le previsioni dello strumento urbanistico previgente; che la variante in oggetto proposta dalla ditta Angeletti-Bobbi-Vitali e altri, composta dai seguenti elaborati:

- Relazione descrittiva;
- Norme tecniche;
- Dichiarazione di proprietà - Planimetria catastale;
- Base catastale -P.A. approvato - Variante - Tav. 01;
- Planimetria generale - Tav. 02;
- Verde - Parcheggi pubblici - Tav. 03;
- Tipologie e dati metrici - Tav. 04;
- Aree da cedere - Tav. 05;
- Profili regolatori - Tav. 06;
- Unità minime d'intervento - Tav. 07;
- Nuova viabilità - Tav. 08;
- Residenza speciale - Tav. 09;
- Dichiarazione di conformità;
- Relazione opere di urbanizzazione;
- Schema aree viabilità - particellare di esproprio;
- Schema di atto aggiuntivo alla convenzione;

prevede:

1. Realizzazione di edilizia residenziale e residenziale speciale, ed opere di urbanizzazione primaria interne al nucleo:

- Volumetria residenziale: mc 71.027 = max amm. mc 71.027;
- Tipologia residenziale: a schiera (2-3 p.), in linea (3-4-5 p.);
- Volumetria edificio per interesse collettivo: mc 9.027;
- Aree per parcheggi residenziali pubblici: mq 1.065 → p.a. n. 61 (in superficie);
- Aree per parcheggi residenziali privati (interrati): mq 7.102,80 → p.a. n. 237;
- Aree per parcheggi pubblici residenza speciale: mq 1.070 → p.a. n. 37;
- Aree per spazi pubblici residenza speciale: mq 1.040;
- Aree per parcheggi privati residenza speciale: mq 1.432 → p.a. n. 48;
- Verde pubblico: mq 3.567
- Essenze arboree di progetto: > n. 356

2. Realizzazione della nuova viabilità di allaccio al nucleo costituita dal tronco viabile che si innesta da via di Acquasparsa fino all'allaccio con la viabilità interna alla lottizzazione sul lato ovest sulla base del progetto approvato dall'A.C. con delib. C.C. n. 165 del 16.6.2008, dell'adeguamento dell'esistente ingresso alla lottizzazione dalla strada di S.M.Maddalena, e dell'allaccio della stessa viabilità interna di lottizzazione con la strada di Vallestretta posta sul lato sud est dell'intervento;

che gli elaborati che costituiscono il progetto delle opere di urbanizzazione sono i seguenti:

- Relazione;
- Elenco Prezzi;
- Computo metrico;
- Planimetria viabilità e particolari - tav. 1;

3

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Avv. Caterina Grechi

IL PRESIDENTE

Ing. Stefano Baffi

- Viabilità e profili – tav. 2;
- Fognatura acque bianche – tav. 3;
- Fognatura acque nere – tav. 4;
- Verde – tav. 5;
- Rete idrica – tav. 6;
- Rete telefonica – tav. 7;
- Rete metano – tav. 8;
- Segnaletica stradale – tav. 9;
- Rete bassa tensione – tav. 10;
- Rete media tensione – tav. 11;
- Rete pubblica illuminazione – tav. 12;
- Ramo A – tav. 13;
- Ramo B – tav. 14;
- Ramo C – tav. 15;

che ai sensi del comma 9 dell'art. 24 L.R. 11/2005, e del parere della Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio relativamente agli aspetti idraulici e idrogeologici, nonché ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 per gli aspetti di compatibilità con le condizioni geomorfologiche del territorio, si ritiene che esso sia stato già acquisito in data 25.3.2003 nell'ambito del procedimento di approvazione del piano attuativo originario, in quanto non sono intervenuti fatti o condizioni che abbiano potuto interessare in alcun modo le aree in oggetto;

che per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria costituite dalla viabilità di allaccio al nucleo da realizzarsi tenendo conto del progetto già predisposto dalla Direzione Infrastrutture del Comune di Terni riguardante la viabilità della zona, le ditte attuatrici si impegnano a realizzare le relative opere nell'ambito di validità dei permessi a costruire, così come meglio specificato nella convenzione 35773 del 19.4.2005 già stipulata e nell'art. 3 e segg. dell'atto aggiuntivo a essa correlato che costituisce parte integrante della presente variante al piano attuativo;

che a garanzia dell'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interne al nucleo, e delle opere di allaccio al nucleo stesso, nonché dei costi occorrenti per l'espropriazione delle aree interessate, le Ditte Attuatrici presenteranno un'apposita fidejussione bancaria o assicurativa vincolata a favore del Comune di Terni, di importo corrispondente ai valori determinati nel computo metrico estimativo (€ 1.043.005,91) e nel particellare di esproprio (€ 124.723,25), come meglio specificato nella convenzione stipulata e nell'art. 8 dell'atto aggiuntivo a essa correlato;

che la suddetta fidejussione sostituisce a tutti gli effetti l'originaria fidejussione relativa alle opere di urbanizzazione primaria pari a € 905.857,34, nonché quella relativa alle opere di urbanizzazione secondaria pari a € 770.920,02 il cui svincolo potrà essere effettuato solo dopo il riscontro nell'ambito del rilascio dei permessi a costruire, dell'avvenuto pagamento dei relativi oneri;

che il Comune rinuncerà alle garanzie prestate procedendo allo svincolo delle polizza fidejussoria sopra citata solo dopo l'avvenuta cessione al Comune di Terni delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo, opportunamente verificate e collaudate dall'Amministrazione Comunale e mediante atto di consegna delle medesime secondo le disposizioni dell'atto aggiuntivo allegato alla variante e delle leggi vigenti.

Tutto ciò premesso
si propone:

di precisare le ulteriori destinazioni d'uso ammesse per l'area destinata ad Attrezzature di interesse comune, in "Uffici" e "Strutture ricettive";

di adottare la Variante al Piano attuativo di iniziativa privata dell'area in loc. S.M.Maddalena, di proprietà della Ditta Angeletti, Bobbi, Vitali e altri, unitamente allo schema di atto aggiuntivo che costituisce parte integrante ed essenziale della stessa variante;

di dichiarare l'atto immediatamente eseguibile" Omissis

4

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Caterina Grecchi

IL PRESIDENTE

Ing. Stefano Buffi

Entra in aula il Cons. Bencivenga. I presenti sono 26

Il Presidente dà la parola al Presidente della 1 Commissione Consiliare, Cons. Pandolfi. Omissis

Il Cons. Pandolfi comunica che la 1 Commissione Consiliare ha espresso un parere favorevole all'unanimità. Omissis

Escono dall'aula i Consiglieri Guerra, Salvati, Alunni Pistoli. I presenti sono 23

Il Presidente, rilevato che non ci sono richieste di intervento mette in votazione l'atto così come illustrato dal Sindaco e versato in atti e

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la relazione della Direzione "Urbanistica-Qualità Urbana- Edilizia" Prot. n. 74416 del 16.04.2009 conservata agli atti ;

Visto il parere di regolarità tecnica, espresso ai sensi ed agli effetti dell'art.49 D.Lgs. n. 267, dell'18/08/2000, dal Dirigente della Direzione "Urbanistica-Qualità Urbana- Edilizia", in data 16.04.2009;

Visto il Parere espresso dalla 1 Commissione Consiliare, con nota Prot. n. 77238 del 17.04.2009;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 164 del 16.04.2009;

Con voti favorevoli 22 (ventidue) astenuti 1 (uno- Pambianco) su 23 (ventitre) Consiglieri presenti , come rilevato dal Presidente e dal medesimo proclamato

DELIBERA

1. di precisare le ulteriori destinazioni d'uso ammesse per l'area destinata ad Attrezzature di interesse comune, in "Uffici" e "Strutture ricettive";
2. di adottare la Variante al Piano attuativo di iniziativa privata dell'area in loc. S.M. Maddalena, di proprietà della Ditta Angeletti, Bobbi, Vitali e altri, unitamente allo schema di atto aggiuntivo che costituisce parte integrante ed essenziale della stessa variante.

IL TESTO INTEGRALE DEGLI INTERVENTI E' REGISTRATO SU APPOSITI NASTRI CONSERVATI PRESSO L'UFFICIO GESTIONE TESTI E DOCUMENTI O ARCHIVIO DEL COMUNE.

5

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Avv. Caterina Grechi

IL PRESIDENTE

Ing. Stefano Bui

Allegato alla Delibera
di CONSIGLIO COMUNALE

n° 119 del 21-04-2008

Schema di atto aggiuntivo alla convenzione tra il Comune di Terni e le ditte "Vitali Rodolfo - Bobbi Italo - Viali Rita e Fiorella - Angeletti Enzo e Graziano - Italceia s.r.l. - Curti Iva, Ratini Aldo Daniela e Luciano - Petrini Ferdinando" per il Piano Attuativo di iniziativa privata di un'area situata in loc. S.Maria Maddalena

TTTTTTTTTTTT

Premesso:

che la ditta "*Angeletti, Bobbi, Vitali e altri*", ha stipulato in data 19.4.2005 con il Comune di Terni l'atto convenzionale n. 35773 di rep. relativo al Piano attuativo per la lottizzazione a scopo edificatorio dell'area sita in loc. S.Maria Maddalena;

che il piano attuativo approvato con Delib. C.C. n. 115 del 20.4.2004 e per il quale sono stati già rilasciati i permessi a costruire, si trova attualmente in corso di realizzazione e prevede:

1. Realizzazione di edilizia residenziale e residenziale speciale, e opere di urbanizzazione primaria interne al nucleo:

- Volumetria residenziale: mc 71.020 < max amm. mc 71.027;
- Tipologia residenziale: a schiera (2-3 p.), in linea (3-4 p.), a patio (3 p.);
- Volumetria edificio per interesse collettivo: mc 9.027;
- Aree per parcheggi residenziali pubblici: mq 1.040 → p.a. n. 52 (in superficie);
- Aree per parcheggi residenziali privati (interrati): mq 17.166 → p.a. n. 579;
- Aree per parcheggi pubblici residenza speciale: mq 1.112;
- Aree per spazi pubblici residenza speciale: mq 1.091;
- Aree per parcheggi privati residenza speciale: mq 1.432 → p.a. n. 48;
- Verde pubblico: mq 3.841
- Essenze arboree di progetto: > n. 356

2. Realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria costituita dalla viabilità di collegamento tra il nucleo edificatorio e la S.S. 79 in corrispondenza dello svincolo esistente tra via VIII marzo e la struttura sanitaria "Ospedale Civile S.Maria";

che le ditte attuatrici a seguito di inadempienze circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e a seguito di provvedimenti emessi dall'Amm.ne Com.le (delib. G.C. n. 167 del 10.4.2008), si sono impegnate con specifico atto d'obbligo sottoscritto in data 23.7.2008 e presentato dalle ditte lottizzanti in allegato alla nota prot. 145422 del 29.7.2008 a realizzare, in sostituzione di quella originariamente prevista, una nuova viabilità di allaccio al nucleo costituita dal tronco viabile che si innesta da via di Acquasparsa fino all'allaccio con la viabilità interna alla lottizzazione sul lato ovest sulla base del progetto approvato dall'A.C. con delib. C.C. n. 165 del 16.6.2008, dall'adeguamento dell'esistente ingresso alla lottizzazione dalla strada di S.M.Maddalena, e dall'allaccio della stessa viabilità interna di lottizzazione con la strada di Vallestretta posta sul lato sud est dell'intervento, il tutto come meglio precisato nell'atto d'obbligo e nella planimetria al medesimo allegata;

che la Giunta Comunale con deliberazione n. 403 del 29.7.2008, ha preso atto dell'atto d'obbligo presentato dalle ditte con il quale si impegnano alla realizzazione della nuova viabilità di allaccio;

che la ditta "*Angeletti, Bobbi, Vitali e altri*", ha presentato una proposta di variante al Piano attuativo convenzionato che oltre alla nuova viabilità di allaccio al nucleo sopradescritta, prevede la modifica delle tipologie edilizie e delle quantità riferite alle singole Unità minime di intervento (ferma restando la volumetria massima realizzabile), la variazione di sedimi sagome e profili di alcuni edifici, la modifica delle quantità e dell'ubicazione delle aree a verde pubblico da cedere e da

asservire, e limitate modifiche alla viabilità interna e ai parcheggi inerenti le costruzioni;

che viene inoltre proposto in relazione all'intervento di residenza speciale già previsto dal piano attuativo approvato, un ampliamento della gamma delle destinazioni d'uso ammesse includendo fra queste *Uffici e Strutture ricettive*;

che i promotori della proposta di variante sono in parte cambiati rispetto ai soggetti titolari della convenzione a causa di alcuni passaggi di proprietà degli immobili compresi all'interno del piano, per cui i soggetti attuatori dell'intervento risultano ora: "Proietti Paolo e Almadori M.R., ITAL-CE.I.A., Bobbi Antonella, Palladio Soc. Coop., Vallerignani Costruzioni srl, Roland 101 Imm. S.r.l., , Rodin 103 Imm. S.r.l., Magritte 104 Imm. S.r.l., Angeletti Enzo, Angeletti Graziano, EdilGi di Ricci Gianni, Vitali Rodolfo, Villa Maria Luisa srl, Neri Sergio";

che gli immobili di proprietà delle ditte sopracitate, distinti presso il Catasto Terreni di Terni al Fg. 129 particelle n. 131-132-191-197-253-255-296-302-304-305-306-309-313-379-405-408-409-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-423-427-428-430-433-436-438-439-441-442-445-454-459-460-461-462-463-464-465-466-467-469-471-472-473-474-475-479-482-483-484-485-486-487-488-489-490-492-493-504-505-507-508-509-510-526-538-539-540-541-542-558-559-569-571-572-574-575-576-577-580-581-585 risultano compresi nel P.P. S.M. Maddalena, Matteotti, Campomicciolo, ecc. approvato il 03.07.89 con Delib. C.C. n. 182, in un ambito soggetto a lottizzazione convenzionata destinato in gran parte a zona *Eb di espansione residenziale* ed in parte ad *attrezzature di interesse comune*;

che il nuovo P.R.G. approvato con Del. C.C. n. 307 del 15.12.2008, conferma sostanzialmente le previsioni dello strumento urbanistico previgente;

che la variante in oggetto proposta dalla ditta *Angeletti-Bobbi-Vitali e altri*, composta dai seguenti elaborati:

- *Relazione descrittiva*;
- *Norme tecniche*;
- *Dichiarazione di proprietà - Planimetria catastale*;
- *Base catastale -P.A. approvato - Variante - Tav. 01*;
- *Planimetria generale - Tav. 02*;
- *Verde - Parcheggi pubblici - Tav. 03*;
- *Tipologie e dati metrici - Tav. 04*;
- *Aree da cedere - Tav. 05*;
- *Profili regolatori - Tav. 06*;
- *Unità minime d'intervento - Tav. 07*;
- *Nuova viabilità - Tav. 08*;
- *Residenza speciale - Tav. 09*;
- *Dichiarazione di conformità*;
- *Relazione opere di urbanizzazione*;
- *Schema aree viabilità - particellare di esproprio*;
- *Schema di atto aggiuntivo alla convenzione*;

prevede:

1. Realizzazione di edilizia residenziale e residenziale speciale, ed opere di urbanizzazione primaria interne al nucleo:
 - Volumetria residenziale: mc 71.027 = max amm. mc 71.027;
 - Tipologia residenziale: a schiera (2-3 p.), in linea (3-4-5 p.);
 - Volumetria edificio per interesse collettivo: mc 9.027;
 - Aree per parcheggi residenziali pubblici: mq 1.065 → p.a. n. 61 (in superficie);
 - Aree per parcheggi residenziali privati (interrati): mq 7.102,80 → p.a. n. 237;
 - Aree per parcheggi pubblici residenza speciale: mq 1.070 → p.a. n. 37;

- Aree per spazi pubblici residenza speciale: mq 1.040;
- Aree per parcheggi privati residenza speciale: mq 1.432 → p.a. n. 48;
- Verde pubblico: mq 3.567
- Essenze arboree di progetto: > n. 356

2. Realizzazione della nuova viabilità di allaccio al nucleo costituita dal tronco viabile che si innesta da via di Acquasparza fino all'allaccio con la viabilità interna alla lottizzazione sul lato ovest sulla base del progetto approvato dall'A.C. con delib. C.C. n. 165 del 16.6.2008, dell'adeguamento dell'esistente ingresso alla lottizzazione dalla strada di S.M.Maddalena, e dell'allaccio della stessa viabilità interna di lottizzazione con la strada di Vallestretta posta sul lato sud est dell'intervento;

che gli elaborati che costituiscono il progetto delle opere di urbanizzazione sono i seguenti:

- *Relazione;*
- *Elenco Prezzi;*
- *Computo metrico;*
- *Planimetria viabilità e particolari – tav. 1;*
- *Viabilità e profili – tav. 2;*
- *Fognatura acque bianche – tav. 3;*
- *Fognatura acque nere – tav. 4;*
- *Verde – tav. 5;*
- *Rete idrica – tav. 6;*
- *Rete telefonica – tav. 7;*
- *Rete melano – tav. 8;*
- *Segnaletica stradale – tav. 9;*
- *Rete bassa tensione – tav. 10;*
- *Rete media tensione – tav. 11;*
- *Rete pubblica illuminazione – tav. 12;*
- *Ramo A – tav. 13;*
- *Ramo B – tav. 14;*
- *Ramo C – tav. 15;*

che ai sensi del comma 9 dell'art. 24 L.R. 11/2005, e del parere della Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio relativamente agli aspetti idraulici e idrogeologici, nonché ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 per gli aspetti di compatibilità con le condizioni geomorfologiche del territorio, si ritiene che esso sia stato già acquisito in data 25.3.2003 nell'ambito del procedimento di approvazione del piano attuativo originario, in quanto non sono intervenuti fatti o condizioni che abbiano potuto interessare in alcun modo le aree in oggetto;

che per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria costituite dalla viabilità di allaccio al nucleo da realizzarsi tenendo conto del progetto già predisposto dalla Direzione Infrastrutture del Comune di Terni riguardante la viabilità della zona, le ditte attuatrici si impegnano a realizzare le relative opere nell'ambito di validità dei permessi a costruire, così come meglio specificato nella convenzione 35773 del 19.4.2005 già stipulata e nell'art. 3 e segg. del presente atto aggiuntivo a essa correlato che costituisce parte integrante della presente variante al piano attuativo;

che a garanzia dell'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interne al nucleo, e delle opere di allaccio al nucleo stesso, nonché dei costi occorrenti per l'espropriazione delle aree interessate, le Ditte Attuatrici presenteranno un'apposita fidejussione bancaria o assicurativa vincolata a favore del Comune di Terni, di importo corrispondente ai valori determinati nel computo metrico estimativo (€ 1.043.005,91) e nel particellare di esproprio (€ 124.723,25), come meglio specificato nella convenzione stipulata e nell'art. 8 del presente atto aggiuntivo a essa correlato;

che la suddetta fidejussione sostituisce a tutti gli effetti l'originaria fidejussione relativa alle opere di urbanizzazione primaria pari a € 905.857,34, nonché quella relativa alle opere di urbanizzazione

secondaria pari a € 770.920,02 il cui svincolo potrà essere effettuato solo dopo il riscontro nell'ambito del rilascio dei permessi a costruire, dell'avvenuto pagamento dei relativi oneri;

che il Comune rinuncerà alle garanzie prestate procedendo allo svincolo delle polizza fidejussoria sopra citata solo dopo l'avvenuta cessione al Comune di Terni delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo, opportunamente verificate e collaudate dall'Amministrazione Comunale e mediante atto di consegna delle medesime secondo le disposizioni del presente atto aggiuntivo e delle leggi vigenti.

Tutto ciò premesso,

tra le Ditte "Proietti Paolo e Almadori M.R., ITAL-CE.I.A., Bobbi Antonella, Palladio Soc. Coop., Vallerignani Costruzioni srl, Roland 101 Imm. S.r.l., i.r.l., Rodin 103 Imm. S.r.l., Magritte 104 Imm. S.r.l., Angeletti Enzo, Angeletti Graziano, EdilGi di Ricci Gianni, Vitali Rodolfo, Villa Maria Luisa srl, Neri Sergio" che si impegnano per loro stesse, eredi, successori ed aventi causa a tutti gli effetti di Legge ed il Comune di Terni come appresso rappresentato, **si conviene e stipula quanto segue:**

Art. 1 - Premesse

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto e si intendono riportate e trascritte nel medesimo a tutti gli effetti di Legge.

Art. 2 - Oggetto della convenzione

Il presente atto aggiuntivo alla convenzione n. 35775 del 19.4.2005, ha per oggetto la variante al piano attuativo convenzionato, la quale prevede:

a) la modifica delle tipologie edilizie, delle Unità minime di intervento, di sedimi sagome e profili di alcuni edifici, e ai parcheggi inerenti le costruzioni, che interessa le aree così distinte presso il Catasto Terreni di Terni:

<i>Fg.</i>	<i>129</i>	<i>Part.lla</i>	<i>131</i>	<i>di mq</i>	<i>di proprietà</i>	
"	"	"	132	" "	" "	<i>ITA.CEIA srl - Coop. Palladio</i>
"	"	"	191	" "	" "	<i>ITA.CEIA srl - Coop. Palladio</i>
"	"	"	197	" "	" "	<i>ITALCEIA srl</i>
"	"	"	197	" "	" "	<i>Neri Sergio</i>
"	"	"	253	" "	" "	<i>ITALCEIA srl</i>
"	"	"	255	" "	" "	<i>Proietti P. - Almadori M.R.</i>
"	"	"	296	" "	" "	<i>Vitali Rodolfo</i>
"	"	"	302	" "	" "	<i>Vitali Rodolfo</i>
"	"	"	304	" "	" "	<i>Magritte 104 Imm.</i>
"	"	"	305	" "	" "	<i>Rodin 103 Imm.</i>
"	"	"	306	" "	" "	<i>Vitali Rodolfo</i>
"	"	"	309	" "	" "	<i>Vitali Rodolfo</i>
"	"	"	313	" "	" "	<i>Bobbi Antonella</i>
"	"	"	379	" "	" "	<i>Vitali Rodolfo</i>
"	"	"	405	" "	" "	<i>Magritte 104 Imm.</i>
"	"	"	408	" "	" "	<i>Magritte 104 Imm.</i>
"	"	"	409	" "	" "	<i>Vitali Rodolfo</i>
"	"	"	411	" "	" "	<i>Magritte 104 Imm.</i>
"	"	"	412	" "	" "	<i>Magritte 104 Imm.</i>
"	"	"	413	" "	" "	<i>Vitali Rodolfo</i>
"	"	"	414	" "	" "	<i>Rodin 103 Imm.</i>
"	"	"	415	" "	" "	<i>Vitali Rodolfo</i>
"	"	"	416	" "	" "	
"	"	"	417	" "	" "	<i>Vitali Rodolfo</i>

"	"	"	418	"	"	"	"	Magritte 104 Imm.
"	"	"	419	"	"	"	"	Magritte 104 Imm.
"	"	"	420	"	"	"	"	Rodin 103 Imm.
"	"	"	423	"	"	"	"	Magritte 104 Imm.
"	"	"	427	"	"	"	"	Vitali Rodolfo
"	"	"	428	"	"	"	"	Vitali Rodolfo
"	"	"	430	"	"	"	"	Villa Maria Luisa srl
"	"	"	433	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	436	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	438	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	439	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	441	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	442	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	445	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	454	"	"	"	"	EDILGI di Ricci Gianni
"	"	"	459	"	"	"	"	EDILGI di Ricci Gianni
"	"	"	460	"	"	"	"	EDILGI di Ricci Gianni
"	"	"	461	"	"	"	"	EDILGI di Ricci Gianni
"	"	"	462	"	"	"	"	EDILGI di Ricci Gianni
"	"	"	463	"	"	"	"	Roland 101 Imm.
"	"	"	464	"	"	"	"	Roland 101 Imm.
"	"	"	465	"	"	"	"	Roland 101 Imm.
"	"	"	466	"	"	"	"	Roland 101 Imm.
"	"	"	467	"	"	"	"	Vitali Rodolfo
"	"	"	469	"	"	"	"	Roland 101 Imm.
"	"	"	471	"	"	"	"	Magritte 104 Imm.
"	"	"	472	"	"	"	"	Magritte 104 Imm.
"	"	"	473	"	"	"	"	Magritte 104 Imm.
"	"	"	474	"	"	"	"	Villa Maria Luisa srl
"	"	"	475	"	"	"	"	Rodin 103 Imm.
"	"	"	479	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	482	"	"	"	"	
"	"	"	483	"	"	"	"	Vallerignani Costruzioni srl
"	"	"	484	"	"	"	"	Vallerignani Costruzioni srl
"	"	"	485	"	"	"	"	EDILGI di Ricci Gianni
"	"	"	486	"	"	"	"	EDILGI di Ricci Gianni
"	"	"	487	"	"	"	"	EDILGI di Ricci Gianni
"	"	"	488	"	"	"	"	Angeletti Graziano
"	"	"	489	"	"	"	"	Angeletti Enzo
"	"	"	490	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	492	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	493	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	504	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	505	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	507	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	508	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	509	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	510	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	526	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	538	"	"	"	"	Bobbi Antonella
"	"	"	539	"	"	"	"	Bobbi Antonella
"	"	"	540	"	"	"	"	Soc. Coop. Palladio
"	"	"	541	"	"	"	"	Soc. Coop. Palladio
"	"	"	542	"	"	"	"	Soc. Coop. Palladio
"	"	"	558	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	559	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	569	"	"	"	"	ITALCEIA srl

"	"	"	571	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	572	"	"	"	"	
"	"	"	574	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	575	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	576	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	577	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	580	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	581	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	585	"	"	"	"	ITALCEIA srl

b) la realizzazione di una nuova viabilità di allaccio al nucleo, quale opera di urbanizzazione primaria, costituita dal tronco viabile che si innesta da via di Acquasparsa fino all'allaccio con la viabilità interna alla lottizzazione sul lato ovest sulla base del progetto approvato dall'A.C. con delib. C.C. n. 165 del 16.6.2008, dell'adeguamento dell'esistente ingresso alla lottizzazione dalla strada di S.M.Maddalena, e dell'allaccio della stessa viabilità interna di lottizzazione con la strada di Vallestretta posta sul lato sud est dell'intervento, che interessa le seguenti aree individuate al Catasto terreni di Terni:

	Fg.	Part.IIa	di mq	di proprietà	
ramo A	128	"	71/p	1.511	Brunelli Bruno
	129	"	85/p	176	Comune di Terni
	"	"	188/p	553	Pellegrini - Piccioni
ramo B	"	"	188/p	403	Pellegrini - Piccioni
	"	"	85/p	9.5	Comune di Terni
	"	"	193	210	Neri Sergio
	"	"	195	120	Neri Sergio
	"	"	83/p	23	Neri Sergio
	"	"	80/p	22.5	Giovannetti Vaise-Pistelli Enzo
	"	"	391/p	4	Faina Daniela - Mariani Erina
	"	"	390/p	21	Faina Daniela - Mariani Erina
	"	"	385/p	182	ENTE URBANO
	"	"	384	108	ENTE URBANO
	"	"	372/p	4.5	ENTE URBANO
ramo C	"	"	383/p	202.5	ENTE URBANO
	"	"	374/p	136.8	ENTE URBANO
	"	"	316/p	304	Angeletti Enzo
	"	"	315/p	69.9	Angeletti Graziano
	130	"	40	31.5	Neri L - Neri M.C. - Scentoni R.
	"	"	13	442.5	B.I.G. Bartolini Immobili. srl
	129	"	455	125.5	Angeletti Graziano
"	"	456	112.7	Angeletti Graziano	
"	"	457	48.8	Angeletti Graziano	

c) la modifica delle quantità e dell'ubicazione delle aree a verde pubblico da cedere e da asservire, oltre a limitate modifiche alla viabilità interna alla lottizzazione secondo gli elaborati progettuali esaminati dai competenti uffici della P.A. e delle Aziende erogatrici dei servizi;

d) la cessione gratuita al Patrimonio Comunale delle seguenti aree sistemate e urbanizzate, distinte al Catasto Terreni di Terni:

Fg.	Part.IIa	di mq	di proprietà	
"	129	131	ITA.CEIA srl - Coop. Palladio	
"	"	132	ITA.CEIA srl - Coop. Palladio	
"	"	191	ITALCEIA srl	
"	"	197/p	Neri Sergio	
"	"	253	ITALCEIA srl	
"	"	296	Vitali Rodolfo	
"	"	305	Rodm 103 Imm.	
"	"	306/p	Vitali Rodolfo	
"	"	408	Magritte 104 Imm.	

"	"	"	412	"	"	"	"	Magritte 104 Imm.
"	"	"	414	"	"	"	"	Rodin 103 Imm.
"	"	"	418	"	"	"	"	Magritte 104 Imm.
"	"	"	420	"	"	"	"	Rodin 103 Imm.
"	"	"	433	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	436	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	438	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	439	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	441	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	442	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	445	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	454	"	"	"	"	EDILGI di Ricci Gianni
"	"	"	459	"	"	"	"	EDILGI di Ricci Gianni
"	"	"	460	"	"	"	"	EDILGI di Ricci Gianni
"	"	"	461	"	"	"	"	EDILGI di Ricci Gianni
"	"	"	462	"	"	"	"	EDILGI di Ricci Gianni
"	"	"	469	"	"	"	"	Roland 101 Imm.
"	"	"	475	"	"	"	"	Rodin 103 Imm.
"	"	"	479	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	484	"	"	"	"	Vallerignani Costruzioni srl
"	"	"	504	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	505	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	507	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	508	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	509	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	510	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	526	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	539	"	"	"	"	Bobbi Antonella
"	"	"	558	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	569	"	"	"	"	ITALCEIA srl
"	"	"	577	"	"	"	"	ITALCEIA srl

Si stabilisce altresì fin da ora che le aree di proprietà del *Comune di Terni*, e quelle necessarie per la realizzazione del *ramo A* della viabilità di allaccio al nucleo, verranno messe a disposizione della Ditta attuatrice per la realizzazione delle opere secondo le modalità e temporalità stabilite nel presente atto.

Art. 3 - Opere di Urbanizzazione

La Ditta Attuatrice si obbliga ad assumere a proprio completo carico l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, viabilità, parcheggi, fognature acque bianche, fognature acque nere, rete telefonica, rete idrica, rete gas, rete elettrica, verde pubblico, allacci, come da progetto approvato dalla G.C. con delib. n. del e costituito dai seguenti elaborati:

- *Relazione;*
- *Elenco Prezzi;*
- *Computo metrico;*
- *Planimetria viabilità e particolari – tav. 1;*
- *Viabilità e profili – tav. 2;*
- *Fognatura acque bianche – tav. 3;*
- *Fognatura acque nere – tav. 4;*
- *Verde – tav. 5;*
- *Rete idrica – tav. 6;*
- *Rete telefonica – tav. 7;*
- *Rete metano – tav. 8;*
- *Segnaletica stradale – tav. 9;*

- *Rete bassa tensione* – tav. 10;
- *Rete media tensione* – tav. 11;
- *Rete pubblica illuminazione* – tav. 12;
- *Ramo A* – tav. 13;
- *Ramo B* – tav. 14;
- *Ramo C* – tav. 15;

Le Ditte Attuatrici si impegnano altresì al completamento della viabilità principale interna alla lottizzazione prima dell'ultimazione degli interventi edilizi, secondo precise disposizioni che verranno impartite dai Tecnici Comunali al fine di garantire un'organica e funzionale cantierizzazione degli interventi medesimi.

Le Ditte Attuatrici si impegnano e si obbligano con la presente a dare corso immediato alla realizzazione della viabilità di allaccio al nucleo così come previsto dal piano attuativo secondo l'impegno sottoscritto dalle ditte attuatrici con l'atto d'obbligo del 23.7.2008, o in caso di non immediata disponibilità delle relative aree, al momento in cui l'A.C. perfeziona le procedure di espropriazione quale opera pubblica avrà il pieno possesso delle aree oggetto di intervento.

Le Ditte Attuatrici inoltre, si impegnano e obbligano per loro stesse ed aventi causa a corrispondere all'A.C. al momento in cui la stessa ne farà richiesta, gli importi determinati per l'espropriazione delle aree sopraccitate.

Art. 4 - Realizzazione delle opere

I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola dell'arte, secondo gli elaborati approvati, le indicazioni del Comune e quelle eventuali, dei tecnici dell'A.S.M. e/o di altri gestori dei pubblici servizi interessati entro il termine dei 10 anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione originaria. Le ditte attuatrici non potranno apportare alcuna variante se non previa approvazione del Comune. Resta inteso che il Comune dovrà approvare quelle varianti che, su indicazioni dei tecnici, si rendessero necessarie per adeguare le opere a disposizioni, normative e non sopravvenute nel corso della realizzazione dei lavori stessi.

La realizzazione delle opere funzionali ad ogni singola U.M.I. dovrà avvenire entro il termine massimo di validità dei permessi a costruire ad essi pertinenti stabilendo fin d'ora che l'agibilità degli edifici realizzati nell'ambito delle U.M.I. è condizionata dalla realizzazione di tutte quelle opere funzionali ai fabbricati.

Le Ditte Attuatrici si impegnano a realizzare tutte le opere di sistemazione esterna e quelle relative ai fabbricati nel rispetto della Legge 09.01.1989 n.13 e successivo D.M. del 14.06.1989 n.236, L. 05.02.1992 n. 104, D.P.R. 24.06.1996 n.503 ed eventuali successive integrazioni e modifiche relative al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche previo accordo preliminare con gli uffici competenti.

Le Ditte Attuatrici non potranno mai accampare pretese per danni od altro contro il Comune di Terni sia per i casi di cambiamento di quota sia per eventuali infiltrazioni di acque nelle murature o nei piani interrati delle costruzioni, quale possa essere l'origine delle infiltrazioni stesse.

Il Comune si riserva la facoltà di far eseguire, a mezzo di tecnici propri, ispezioni e visite di controllo per valutare il rispetto, da parte della DA, degli elaborati progettuali e delle eventuali disposizioni impartite. Eventuali osservazioni in merito dovranno essere comunicate al DL e, qualora non sia stato possibile redigere verbale in contraddittorio, dovrà essere concesso un termine alla DL per eventuali controdeduzioni. Le Ditte accettano fin da ora, per sé ed aventi causa, che analoghi controlli siano effettuati, con le stesse modalità, da parte di tecnici dell'ASM o di qualsiasi altro Ente/Società competente alla gestione delle reti di cui trattasi. Le relative prescrizioni, che dovranno essere osservate dalla Ditta, dovranno comunque essere comunicate, sia dai tecnici che dalle stesse Ditte per conoscenza all'Amministrazione.

Le Ditte Attuatrici sono tenute ad apportare ai lavori quelle modifiche che si rendessero necessarie per effetto di dette prescrizioni, ovvero per adeguare le opere e gli impianti ovvero ancora per

effetto di sopravvenuti mutamenti normativi o di modifiche della situazione e dello stato dei luoghi. L'Amministrazione Comunale è tenuta all'esame sollecito delle varianti al progetto che, per i suindicati motivi, dovesse essere necessario apportare.

Art. 5 - Collaudo

A fine lavori, e comunque, non oltre il termine di sei mesi dall'ultimazione degli stessi, il DL dovrà inviare una relazione giurata al Comune in cui, sotto la sua responsabilità, attesti che i lavori sono stati realizzati in conformità ai progetti approvati, e/o eventuali varianti, producendo contestualmente le relative tavole tecnologiche, con l'indicazione dei tracciati definitivi degli impianti reti e servizi, se variati rispetto ai progetti approvati. In nessun caso il Comune potrà acquisire possesso/proprietà/disponibilità delle opere in difetto dell'esito positivo del collaudo.

Prima di procedere al collaudo, le Ditte Attuatrici restano obbligate al controllo della funzionalità delle opere a cura della DL per sei mesi successivi al rilascio del certificato di ultimazione lavori. Scaduto il semestre, la DL, sotto la sua responsabilità, redige verbale attestante la perfetta funzionalità delle opere, ovvero i difetti riscontrati e, in tale ultimo caso, le opere necessarie per porvi rimedio, che dovranno essere intraprese tempestivamente e comunque entro i termini indicati in proposito specificatamente dal DL. Tali opere sono a totale carico e cura delle Ditte Attuatrici.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria nonché quelle di urbanizzazione secondaria dovranno essere effettuate entro 180 giorni decorrenti dalla data in cui le Ditte Attuatrici ne faranno esplicita richiesta. Detto collaudo dovrà essere concluso entro il termine di 30 giorni dalla data di inizio delle verifiche.

Si precisa comunque che le Ditte Attuatrici sono tenute ad eseguire tutte le opere previste negli elaborati grafici anche se le categorie di lavori da eseguire non risultassero previste nel computo metrico, rimanendo comunque, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, responsabili in solido l'Impresa ed il Progettista per le conseguenze che eventuali differenze fra gli elaborati grafici ed i preventivi allegati comportassero. Le quantità previste nel computo metrico sono comunque a carico delle Ditte Attuatrici a prescindere da eventuali mutamenti dei prezzi.

Art. 6 - Cessione al Comune delle aree e delle opere

Entro sei mesi dalla verifica della funzionalità delle opere collaudate ovvero dal completamento delle eventuali opere che, a seguito dello stesso, si rendessero necessarie, le aree evidenziate nella planimetria "aree da cedere al Comune" saranno gratuitamente cedute al Comune che fin da ora accetta. Con esse saranno cedute tutte le opere realizzate.

A tal fine le Ditte Attuatrici sono tenute ad inoltrare apposita istanza all'Amministrazione Comunale nonché tutte le certificazioni, frazionamenti di aree collaudi di strutture e quant'altro richiesto; l'Amministrazione è tenuta ad effettuare tutti gli adempimenti necessari per l'acquisizione degli immobili.

Il termine di cui al comma 1 può essere prorogato per uguale periodo una sola volta su richiesta delle Ditte Attuatrici ovvero per decisione unilaterale del Comune da comunicare tempestivamente alle Ditte medesime.

Le Ditte Attuatrici si impegnano a dare corso alle opere di urbanizzazione secondaria entro un massimo di mesi sei dalla consegna da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree espropriate. L'Amministrazione Comunale si impegna ad espletare tutte le procedure di collaudo secondo le modalità previste al precedente art. 5.

Art. 7 - Manutenzione delle opere

Durante il periodo antecedente all'acquisizione delle aree da parte del Comune di Terni le Ditte Attuatrici assumeranno a proprio completo carico tutti gli oneri necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria per garantire il buon funzionamento di quanto realizzato. Le Ditte Attuatrici non potranno avanzare in alcun caso nessuna pretesa al riguardo nei confronti del Comune.

Si conviene espressamente fra le parti che il Comune resta in ogni caso indenne ed estraneo a qualsiasi danno arrecato a cose e persone per effetto dei lavori necessari per la realizzazione delle opere previste dalla presente convenzione. Le Ditte Attuatrici si impegnano a tenere indenne il Comune da qualsiasi pretesa in tal senso avanzata da terzi.

Le Ditte Lottizzanti si impegnano, nei confronti del Comune, ad osservare ed a far osservare ogni possibile cautela e precauzione a norma di legge preordinata alla tutela dell'incolumità del pubblico, dei dipendenti, dei collaboratori e/o dell'Impresa costruttrice, nonché di cose ed edifici esistenti.

Le Ditte Attuatrici si obbligano, per loro, per l'Impresa costruttrice ove diversa dalle Ditte medesime, e per suoi eventuali aventi causa, a far osservare, mediante inserzione nei relativi contratti delle corrispondenti clausole, tutte le garanzie per la conduzione del cantiere a tutela della salute e della incolumità dei lavoratori e che disciplinano l'attività lavorativa.

Il Comune non assume in alcun caso ruolo e funzione di committente ed è estraneo rispetto alla gestione dei cantieri e dei lavori, rimanendo le proprie facoltà di intervento e controllo esclusivamente quelle indicate dagli articoli precedenti.

Le Ditte Attuatrici sono obbligate a stipulare, per coprire eventuali danni a terzi o a cose, polizza assicurativa. Tale obbligo grava altresì su qualsiasi avente causa, a qualsiasi titolo, delle Ditte Attuatrici, che subentrino nella posizione assunta dalle medesime con la presente convenzione.

Art. 8 - Opere di Urbanizzazione - Garanzie fidejussorie

A garanzia dell'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria come da progetto approvato e computo metrico allegato, costituite dalle opere interne al nucleo (comprese quelle di cui agli accordi preliminari intervenuti con l'ASM, la Telecom e la CAMUZZI Gazometri), e dalle opere di allaccio al nucleo della viabilità esistente, le Ditte Attuatrici hanno presentato fidejussione di importo pari a € vincolata a favore del Comune di Terni, giusto quanto risulta dalla emessa dalla in data, atto allegato al presente atto sotto la lettera ...

A garanzia dei costi occorrenti per l'espropriazione delle aree interessate dalla viabilità di allaccio, le Ditte Attuatrici hanno presentato fidejussione di importo pari a € vincolata a favore del Comune di Terni, giusto quanto risulta dalla emessa dalla in data, atto allegato al presente atto sotto la lettera

Tutte le opere di urbanizzazione previste nell'ambito della convenzione e del presente atto aggiuntivo, dovranno essere realizzate secondo le modalità e temporalità previste nel presente atto e comunque entro il termine dei dieci anni dall'operatività a tutti gli effetti di Legge della convenzione originaria.

Il Comune rinuncerà alle garanzie prestate procedendo allo svincolo delle polizze fidejussorie sopra citate solo dopo l'avvenuta cessione al Comune di Terni delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo, opportunamente verificate e collaudate dall'Amministrazione Comunale e mediante atto di consegna delle medesime secondo le disposizioni e leggi vigenti.

Art. 9 - Inadempienze

Per l'ipotesi di inadempienza le Ditte Attuatrici autorizzano il Comune di Terni a disporre delle cauzioni nel modo più immediato e più ampio, rinunciando inoltre espressamente a qualsiasi opposizione giudiziale e stragiudiziale ed esonerando da ogni responsabilità a qualsiasi titolo per i prelievi che su dette fidejussioni il Comune effettuerà in caso di accertata inadempienza.

A prescindere da quanto previsto circa la disposizione delle garanzie, nel caso specifico in cui le Ditte Attuatrici o successori o aventi causa a qualsiasi titolo, si rifiutassero di adempiere a quanto previsto nella convenzione e/o nel presente atto aggiuntivo, ovvero non realizzassero nei termini fissati o prorogati le opere di urbanizzazione, ovvero senza realizzazione di quanto in essa previsto, si conviene espressamente quanto segue.

Senza pregiudizio di qualsiasi maggior ragione azione o diritto che possa competere al Comune, anche sotto il profilo del risarcimento del danno, il Comune è tenuto, innanzitutto, a diffidare e porre in mora le Ditte Attuatrici mediante atto notificato, contenente indicazione specifica dell'inadempimento contestato, e comminando un termine di giorni sessanta per porvi rimedio. Detto termine potrà essere interrotto, per una sola volta, dalla richiesta delle Ditte Attuatrici contenuta in atto difensivo, da presentarsi prima della scadenza dei sessanta giorni, e riprenderà a decorrere dal momento della ricezione dell'atto medesimo.

Decorso infruttuosamente anche tale ultimo termine, le Ditte Attuatrici si obbligano fin da ora ad accettare l'espropriazione gratuita delle aree indicate nella planimetria "aree da cedere al Comune", e quelle oggetto dell'atto d'obbligo sottoscritto in data 2.7.2008, presentandosi presso gli uffici comunali, nel giorno e nell'ora indicata, per la sottoscrizione degli atti necessari e per l'espletamento degli obblighi di legge necessari al trasferimento gratuito della proprietà delle aree medesime e delle eventuali opere anche in parte realizzate, per le quali non potrà pretendersi alcun indennizzo.

Le parti convengono fin da ora che, con la presente clausola, le Ditte Attuatrici si obbligano alla conclusione del relativo contratto, con la conseguenza che, in caso di inadempimento al Comune è concesso fin da ora di avvalersi del disposto di cui all'art. 2932 c.c. e quindi di ottenere provvedimento giudiziale sostitutivo del contratto non concluso ovvero, a sua totale discrezione, di avvalersi dell'art. 20 della L. n. 1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni, e di procedure analoghe previste da sopravvenute fonti normative nel caso in cui detta legge non dovesse essere più in vigore al momento dell'attuazione della presente clausola, al fine di entrare nella immediata disponibilità e proprietà delle aree medesime, previa comunicazione, in tal caso, mediante atto ritualmente notificato, di diffida a cedere immediatamente la proprietà. Entrambe dette diffide dovranno essere trascritte nei registri immobiliari, così come trascritto dovrà essere il provvedimento definitivo di acquisizione della proprietà.

Con l'acquisizione della disponibilità delle aree il Comune è immediatamente legittimato a realizzare i lavori mancanti in danno delle Ditte Attuatrici.

Le Ditte Attuatrici si obbligano a inserire detta clausola in qualsivoglia atto di cessione costituzione di diritto relativo alla presente convenzione, restando convenuto che il cessionario, a qualsiasi titolo, anche di parte delle obbligazioni previste dalla presente convenzione, subentra nella posizione delle Ditte Attuatrici ed accetta gli obblighi da queste assunte nel presente articolo.

Art. 10 - Alienazione

Ove l'area oggetto della lottizzazione venga ceduta, ovvero ove vengano ceduti a terzi diritti ed obblighi da questa derivanti, ovvero ove le Ditte Attuatrici costituiscano in capo a terzi diritti da questa derivante, così come in qualsiasi atto di cessione, anche parziale ed a qualsiasi titolo effettuata, degli obblighi assunti con la presente convenzione, le Ditte Attuatrici si obbligano espressamente a rendere edotto il cessionario dell'esistenza della presente convenzione e del suo contenuto, mediante allegazione della stessa a qualsiasi atto di cessione.

In particolare, si conviene che, assumendo detti obblighi carattere di obbligazione propter rem ed essendo finalizzate a consentire l'uso pubblico delle opere realizzate, detti obblighi graveranno comunque sul cessionario.

Art. 11 - Spese contrattuali

Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione (franzionamenti, registrazioni ecc.) sono a carico delle Ditte contraenti.

Per tutto quanto convenuto si fa espresso richiamo a:

- Elaborati di progetto concernenti il Piano Attuativo;
- Elaborati di progetto concernenti opere di urbanizzazione primaria e allegati.

Art. 12 - Clausola compromissoria

Le controversie di qualsiasi natura che dovessero sorgere dalla interpretazione della presente convenzione sono deferite al giudizio di un Collegio arbitrale composto da tre membri, di cui uno nominato dal Comune, uno dalle Ditte contraenti ed il terzo gli arbitri stessi, ovvero, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Terni su istanza della parte più diligente, o di entrambe. Il collegio decide secondo diritto e nel rispetto delle regole di rito. La sede arbitrale è fissata fin da ora in Terni. Si applicano tutte le disposizioni di cui agli art. 806 e ss. c.p.c..

ALL. 7

Spett.le Dott.ssa
Patrizia Cianchini
Largo Elia Passavanti, 13
05100 Terni (TR)

OGGETTO: Ammontare delle spese condominiali non pagate e ammontare medio annuo delle stesse spese.

Si rimette la presente a seguito della Vs. nota datata 26/09/2014 quale custode giudiziario delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni per alcuni SUB del foglio 129 part.lla 482 e 572 in Terni Strada S.M. Maddalena - Via degli Arroni e si precisa quanto in oggetto così come di seguito:

a) TIPOLOGIA G

- | | |
|---|------------|
| - Spese condominiali non pagate a tutto il 31/12/2013 | € 5.749,05 |
| - Spese condominiali non pagate anno in corso 2014, compreso tutto il mese di ottobre | € 2.003,70 |
| - Ammontare medio annuo delle spese condominiali | € 2.404,44 |

b) TIPOLOGIA C1-D3

- | | |
|---|-------------|
| - Spese condominiali non pagate a tutto il 31/12/2013 | € 8.170,83 |
| - Spese condominiali non pagate anno in corso 2014, compreso tutto il mese di ottobre | € 3.631,40 |
| - Ammontare medio annuo delle spese condominiali | € 4.357,08. |

Per maggiore chiarezza degli importi dovuti per spese condominiali e ammontare medio annuo delle stesse spese si rimettono in allegato il preventivo dal 1° dicembre 2012 al 30 novembre 2013 nonché, per la sola Mondrian 102 Immobiliare, il consuntivo dal 1° dicembre 2012 al 31 dicembre 2013 e si precisa, così come da verbali delle assemblee tenute il 04/06/2014, che per l'anno 2014 restano valide le quote preventivate per l'anno 2013. Si rimettono inoltre tutte le delibere assembleari tenutesi dal 18/02/2012 fino all'ultima del 04/06/2014.

Geis.t.i.m. S.n.c.
di Ioannucci Lorenzo e Ilario

N.C.	RGT./NOMI	Col. 1 Tab. A		Col. 2 Tab. B		Col. 3 Tab. C		Col. 4 Tab. D		Col. 5	Col. 6	Col. 7	Col. 8
		Descrizione IMPORTI	Proprietà 3.690,08	Scale 1.760,00	Ascensore 300,00	Garages 300,00	Varie 305,00	Sp. Ind.	Totale 6.045,08	Totale 503,76			
1	Somma Giuseppe	23,23	85,99	2,92	1,12	1,12	33,89	7,12	85,43	7,12	1,12	1,12	1,12
2		24,40	89,78	9,08	1,12	1,12			142,58				1,12
3		21,28	85,71	2,93	1,12	1,12			85,71				1,12
4		25,23	82,85	3,11	1,12	1,12			92,85				1,12
5	Co.E.GI. Costruzioni Generali srl	25,16	92,55	3,11	1,12	1,12			92,55				1,12
6	Co.E.GI. Costruzioni Generali srl	24,63	90,84	3,10	1,12	1,12			90,84				1,12
7	Co.E.GI. Costruzioni Generali srl	25,36	93,33	3,08	1,12	1,12			93,33				1,12
8		21,85	80,41	2,98	1,12	1,12			80,41				1,12
9		21,84	80,37	2,75	1,12	1,12			80,37				1,12
10		15,08	55,50	1,80	0,84	0,84			55,50				0,84
11	Gianna Sergio	33,42	122,98	42,85	258,16	42,65	33,89	415,03	34,59				10,70
12		34,89	129,40	44,01	44,95	44,95		129,40	10,70				11,06
13		38,06	132,70	45,48	46,07	46,07		132,70	11,06				11,06
14	Spiridioni Susanna	35,95	132,30	45,50	277,76	45,83	33,89	443,94	37,00				37,00
15		28,84	91,41	31,53	31,85	31,85		91,41	7,82				7,82
16	Barbara Pavlina Angelova	30,46	112,10	38,52	215,31	35,54	33,89	381,30	31,77				31,77
17		34,98	128,73	44,12	44,55	44,55		128,73	10,73				10,73
18		33,05	118,09	40,47	40,47	40,47		118,09	9,84				9,84
19	Luna Immobiliare srl	57,93	213,13	73,07	447,51	74,50	34,89	694,51	57,88				57,88
20		29,17	89,27	29,22	29,54	29,54		89,27	7,11				7,11
21		52,29	192,43	65,96	67,50	67,50		192,43	16,04				16,04
22		45,92	168,99	57,92	59,50	59,50		168,99	14,08				14,08
23		46,19	169,98	58,26	59,50	59,50		169,98	14,17				14,17
24		48,47	171,01	58,82	60,00	60,00		171,01	14,25				14,25
25		48,50	178,85	61,30	62,70	62,70		178,85	14,80				14,80
26	Dorintha Mario	60,43	222,39	76,78	468,93	77,00	33,89	723,22	60,27				60,27
27		43,65	160,64	55,05	56,27	56,27		160,64	13,39				13,39
28	Luna Immobiliare srl	44,26	162,88	55,02	57,00	57,00		162,88	13,57				13,57
29		38,34	141,09	48,35	49,78	49,78		141,09	11,78				11,78
30													
31													
32													
33													
34													
35													
36													
37													
38													
39													
40													
41													
42													
43													
44													
45													
46													
47													
48													
49													
50													
51													
		1.000,00	3.890,08	1.000,00	1.780,00	1.000,00	999,99	300,00	305,00	6.045,08	503,76		503,76

19

VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEL GIORNO

18 / 02 / 2011

Il giorno 18 del mese di FEBBRAIO dell'anno DUENMILAD
 alle ore 16.00 presso LA SEDE DELL'AGESTIMS
 si è riunita in 2^a convocazione l'assemblea STRAORDINARIA

Sono presenti o rappresentati per delega i Condomini Signori:

TIPOLOGIA CND3		millesimi	TIPOLOGIA G	
1			31	
2	MANTILACCI		32	COEGI
3	APPILÉ		33	DOMINICI
4	COEGI		34	SOMMA
5	DOMINICI		35	
6	SOMMA		36	
7			37	
8			38	
9			39	
10			40	
11			41	
12			42	
13			43	
14			44	
15			45	
16			46	
17			47	
18			48	
19			49	
20			50	
21			51	
22			52	
23			53	
24			54	
25			55	
26			56	
27			57	
28			58	
29			59	
30			60	

Vengono eletti: a Presidente il Signor **MANTILACCI**
a Segretario il Signor **IOANNUCCI**
a Scrutatori i Signori

Il Presidente, essendo intervenuti o rappresentati per delega n. **6 (TPC103)-4 (TPC103)** condomini su un totale di n. **14 (TPC103)-9 (TPC103)** per complessivi millesimi **553,25 (TPC103)-773,35 (TPC103)** del valore totale ai sensi dell'art. 1136 c.c. dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Scelta di una ditta specializzata per le pulizie all'interno del Condominio;
2. Versamento quota condominiale da effettuarsi da parte dei condomini;
3. Scelta polizza assicurazione edificio;
4. Attacci fornitura Idrica;
5. Varie ed eventuali.

1) Si delibera di assumere come ditta di pulizie la **RAM Multiservice** per un costo di € 80,00 + IVA per mese.

2) L'Amministrazione ha mandato all'Amministrazione di calcolare con precisione il totale delle spese mensili del condominio così da stabilire una quota preventiva mensile da pagare a partire da Gennaio 2012; la tua con elaborazione verrà inviata in allegato alla copia del presente verbale. Per gli anni trati (da maggio a dicembre 2011) si verseranno € 140,00 perfezionati da versare in un'unica soluzione al ricevimento della copia del presente verbale.

3) Si delibera di sottoscrivere la polizza con la **ERGO** (salvo non presentarsi entro i prossimi cinque giorni offerte più convenienti da altre compagnie) per un costo annuo di € 2000,00.

4) L'Amministrazione relazionerà sullo stato

delle trattative, ormai giunte a buon fine con il SII, che si è detto, per bocca del responsabile, disponibile ad effettuare l'installazione di un contatore condominiale di fornitura robotica, a patto che vengano calcolati i consumi precedenti, se cono la lettura dei contatori o del solo dei singoli appartamenti già effettuata dall'Amministrazione e comunicata al SII stesso che a breve comunicherà a sua volta il calcolo dei costi in capo ad ogni appartamento, costi che l'Amministrazione dovrà poi rimborsare e risarcire dai condomini. Si esorta l'Amministrazione ad effettuare immediatamente le risarcimenti, in caso di morosità o ritardi nel pagamento delle quote, ad adire le vie legali.

Si chiede inoltre di far sistemare le luci del corallo, reinstallando il cavo, purtroppo rubato da ignoti, che porta energia alle luci medesime. Esauriti gli argomenti alle ore 18.00 l'assemblea si chiude.

12

Letto, confermato e sottoscritto
IL PRESIDENTE
Luigi Arre
IL SEGRETARIO
Giovanni Arre

VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEL GIORNO 15 DICEMBRE 2011

Il giorno 15 del mese di DICEMBRE dell'anno DUEMILADODICI
 alle ore 16.00 presso LA SEDE DELLA GESTIM SAC
 si è riunita in 2ª convocazione l'assemblea ORDINARIA dei Condon

Sono presenti o rappresentati per delega i Condomini Signori:

TIPOLOGIA G		millesimi		TIPOLOGIA C103		mille:	
1			31				
2			32		CC1		
3			33				
4			34		CL		
5	F		35		DINI		
6			36		A		
7			37				
8			38				
9			39				
10			40				
11			41				
12			42				
13			43				
14			44				
15			45				
16			46				
17			47				
18			48				
19			49				
20			50				
21			51				
22			52				
23			53				
24			54				
25			55				
26			56				
27			57				
28			58				
29			59				

Vengono eletti: a Presidente Il Signor

a Segretario Il Signor

a Scrutatori I Signori

Il Presidente, essendo intervenuti o rappresentati per delega n. _____ condomini su un tot
di n. _____, per complessivi millesimi _____ del valore tot

ai sensi dell'art. 1136 c.c. dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Approvazione Consuntivo Anno 2010-12;
2. Conferma o revoca amministratore e suo compenso;
3. Approvazione Preventivo Anno 2012-13;
4. Problema allacci/forniture/servizi e mancati pagamenti;
5. Decreto ingiuntivo da parte della società Lenergia nei confron
6. Varie ed eventuali;

Non si è raggiunta il quorum costitutivo e deliberativo, l'assemblea non può quindi essere svolta.

VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEL GIORNO 25 SETTEMBRE 201

Il giorno 25 del mese di SETTEMBRE dell'anno DUEMILA TREDDIC

alle ore 16.30 presso LA SEDE DELLA GESTIM SAC

si è riunita in 2^{da} convocazione l'assemblea STRAGORDINARIA dei Cono

Sono presenti o rappresentati per delega i Condomini Signori:

TIPOLOGIA G		millesimi	TIPOLOGIA C/D3	
1			31	A
2			32	B
3			33	U
4			34	L
5			35	N
6			36	
7			37	
8			38	
9			39	
10			40	
11			41	
12			42	
13			43	
14			44	
15			45	
16			46	
17			47	
18			48	
19			49	
20			50	
21			51	
22			52	
23			53	
24			54	
25			55	
26			56	
27			57	
28			58	
29			59	
30				

TIPOLOGIA G / TIPOLOGIA C1D3

Vengono eletti: a Presidente il Signor
a Segretario il Signor
a Scrutatori i Signori

ECI

Il Presidente, essendo intervenuti o rappresentati per delega n. 1 (TIP G) - 6 (TIP C1D3) condomini su un totale di n. 9 (TIP G) - 14 (TIP C1D3) per complessivi millesimi 75789 (TIP G) - 61031 (TIP C1D3) del valore totale, ai sensi dell'art. 1136 c.c. dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Approvazione Consuntivo Anno 2010-12;
2. Conferma o revoca amministratore e suo compenso;
3. Approvazione Preventivo Anno 2012-13;
4. Stato rapporti/ricieste all' impresa costruttrice;
5. Problema allacci/forniture/servizi e mancati pagamenti;
6. Problema mancato rispetto del regolamento condominiale;
7. Problema motocicli ed altri oggetti lungo le corsie dei garages;
8. Varie ed eventuali;

1) L'Assemblea all'unanimità approva il consuntivo dal 1° agosto 2010 - 30 novembre 2012 per un totale di € 18725,47 (TIPOLOGIA C1D3), € 12.147,81 (TIPOLOGIA G) di uscite; € 190,00 (TIPOLOGIA C1D3) € 52,00 (TIP G) di entrate; € 1885,47 (TIP C1D3), € 12077,81 (TIP G) di soluto al 30 novembre 2012;

2) Per l'anno 2012-2014 si nomina l'amministratore attuale GESTIM Snc nella persona di Loarmuca Lorenza per un compenso come da preventivo;

3) L'Assemblea all'unanimità approva il bilancio preventivo 2012-13 per € 7714,08 (TIP C1D3), 6045,08 (TIP G) di uscite annue.

Il amministratore Giovanni Lorenzini
ed il tecnico incaricato Giovanni
Storno infermano i prezzi delle
a seguito di sopralluogo è stato redatto
relazione tecnica al fine di stabilire
qualche genere norme le opere in
completamento che siano da richiedere
al costruttore di completare
peraltro la
dall'amministratore come stava da men-
te a lavoro da effettuare e sempre
debita al top, per trasmissione del proprio ammi-
nistratore
adempiere ai compiti obbligati;

5) L'Amministrazione inferma i condi-
ni delle state della procedura per attua-
re gli allacci definitiva delle forniture
idriche, che non è possibile definire
completamente fin tanto che il costruttore
dei lavori Dora Carlo Giamini, non abbia
deponete in consegna tutta la documentazione
richiesta riguardante le opere di urbanistica
secondaria; il tecnico Dora Carlo
Giamini comunica di aver già fatto presso
proprio la consegna senza problemi.

Il amministratore avverte tutti dello urgen-
za di risolvere le quote per poter saldare il
debito di forniture di acqua e luce e di evi-
tare conseguenze peggiori di quelle già in corso;
Esauriti gli argomenti alle ore 16,25
l'assemblea si chiude. Il verbale è
stato redatto dal sig. Giovanni Storno
e dettato dal segretario designato.

L.C.S.

IL PRESIDENTE
Maurizio Spadoni
Luigi Della

IL SEGRETARIO
Giovanni Lorenzini

VIA DEGLI ABRONI 107/4
TIPOLOGIA G

ORBALE DELL'ASSEMBLEA DEL GIORNO 04/06/2012

no 04 del mese di GIUGNO dell'anno DUEMILAQUATTORDICI
ore 19.30 presso LA GESTIM SNC - VIA ROMA 62 - 05100
lunata in 2^a convocazione l'assemblea ORDINARIA dei Condomini.

presenti o rappresentati per delega i Condomini Signori:

	millesimi		millesimi	
<u>V</u>		31		
<u>L</u>		32		
<u>S</u>		33		
<u>L</u>		34		
<u>N</u>		35		
<u>F</u>		36		
		37		
		38		
		39		
		40		
		41		
		42		
		43		
		44		
		45		
		46		
		47		
		48		
		49		
		50		
		51		
		52		
		53		
		54		
		55		
		56		
		57		
		58		
		59		
		60		

Vengono eletti: a Presidente il Signor

a Segretario il Signor

a Scrutatori i Signori

2013

2013

Il Presidente, essendo intervenuti o rappresentati per delega n.

condomini su un totale

di n. 9, per complessivi millesimi

851,45

del valore totale,

ai sensi dell'art. 1136 c.c. dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Discussione e approvazione bilancio consuntivo '12-'13;
2. Conferma o revoca amministratore;
3. Discussione e approvazione bilancio preventivo 2014;
4. Nomina due Consiglieri;
5. Problema fine lavori lottizzazione;
6. Situazione allacci fornitura idrica;
7. Varie ed eventuali.

Si delibera in accordo, come sempre successo, con i condomini della tipologia C103 di realizzare contemporaneamente a piano comune, all'ENEL, l'assemblare il proprio impianto di distribuzione e controllo del risparmio.

1) L'assemblea all'unanimità approva il bilancio al 31/12/13 per un totale di uscite € 1722,120 di entrate ed un utile di € 16236,86, comprensivo del cumulo degli anni precedenti 2012 di € 12097,89;

2) L'assemblea conferma per la prima volta gestione al medesimo amministratore attuale G. C. S. M. S. P. con l'incarico di amministratore ed il lavoro al medesimo compenso;

3) L'assemblea approva il preventivo 2014 con quote identiche a quelle del 2013 per un totale di € 6015,89;

4) La nomina ai consiglieri ai signori "pizzini Massimo e Paulina Herkova".

5) Si richiede all'amministratore di intervenire per una stima dei lavori da eseguire e completamente delle stabilite che verranno poi comunicate SUI nella persona dell'Amministratore al fine di una esecuzione degli stessi.

6) L'Amministratore, comma 2 che è stato sottoscritto contratto con il SUI, come richiesto dai condomini, per una fornitura consorziale dell'acqua che verrà poi ripartita come fatto finora con i consumi del contatore di cantiere, in base ai dati rilevabili dai contatori a abitato dei singoli appartamenti. Per gli appartamenti privi di contatore si stabilisce una quota forfettaria in base ai consumi medi-procapite da consumare quinto prima. Si sollecitano i proprietari di tali immobili a provvedere alla installazione del contatore d'abitato quanto prima.

7) Si esorta l'amministratore perché esegua un recupero crediti colere al fine di affrontare le spese correnti.

Alle ore 19.55 esauriti gli argomenti l'assemblea si chiude.

L. C. S.

IL PRESIDENTE
Massimo Spadini

IL SEGRETARIO
Sofia Puffo

VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEL GIORNO 02/06/2012

Il giorno QUATTRO del mese di GIUGNO dell'anno DUEMILAQUATTRODC

alle ore 19.30 presso LA GESTIM SAC

si è riunita in 2^o convocazione l'assemblea ORDINARIA dei Cond

Sono presenti o rappresentati per delega i Condomini Signori:

	millesimi		m
1		31	
2		32	
3		33	
4		34	
5		35	
6		36	
7		37	
8		38	
9		39	
10		40	
11		41	
12		42	
13		43	
14		44	
15		45	
16		46	
17		47	
18		48	
19		49	
20		50	
21		51	
22		52	
23		53	
24		54	
25		55	
26		56	
27		57	
28		58	
29		59	
30		60	

Vengono eletti: a Presidente il Signor

a Segretario il Signor

a Scrutatori i Signori

Il Presidente, essendo intervenuti o rappresentati per delega n. 6 + 1 condomini su un totale di n. 11, per complessivi millesimi 641,21 + 22,15 del valore totale, ai sensi dell'art. 1136 c.c. dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Discussione e approvazione bilancio consuntivo '12-'13;
2. Conferma o revoca amministratore;
3. Discussione e approvazione bilancio preventivo 2014;
4. Nomina due Consiglieri;
5. Problema fine lavori lottizzazione;
6. Situazione allacci forniture idrica;
7. Varie ed eventuali.

Si rimaneva per analogia alla premessa
chiusi al verbale redatto per il Condominio
Tipologia G.

1) L'assemblea all'unanimità approva il
consuntivo 2013 al 31/12/13 per un
totale uscite di € 5918,75, entrate € 2141,68
ed un saldo di € 2141,04 comprensivo
del congruo anno precedente 2012
di € 18035,47.

2) Vedi punto 2) tipologia G. (conferma)

3) L'assemblea approva il preventivo
2014, con quote identiche al 2013 per
un totale di € 714,09.

4) Sono eletti consiglieri Mantolacci A. e
Bermambin L.

5) Vedi punto 5) tipologia G;

6) " " 6) " "

7) " " 7) " "

Alla ore 22.10 esauriti gli argomenti l'assemblea si chiude.

L. C. S.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

Giulio D'Amico

Luigi Della

Spett.le Dott.ssa
Patrizia Cianchini
Largo Elia Passavanti, 13
05100 Terni (TR)

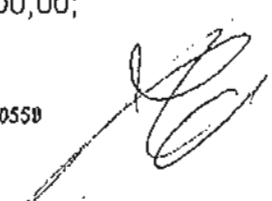
OGGETTO: Lavori straordinari e di completamento, assolutamente necessari, ai fini della agibilità, da eseguire sui fabbricati C1D3 e G in Via degli Arroni – Terni.

Si rimette la presente a seguito della Vs. nota datata 26/9/2014, quale custode giudiziario delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni per alcuni SUB del foglio 129 particelle 482 e 572, in Terni Strada S.M. Maddalena – Via degli Arroni e si precisa che l'Ing. Ilario Ioannucci, quale tecnico della GE.S.T.I.M. S.n.c. ha eseguito dei sopralluoghi nell'anno 2011 con il Sig. _____ immobiliare S.r.l., e successivamente, in base alle comunicazioni del Comune di Terni, Prot. n° 11687 del 21/01/2012, Prot. n° 19184 del 02/02/2012, Prot. n° 67342 del 28/04/2012, Prot. n° 73009 del 09/05/2012, Prot. n° 75615 del 15/05/2012 e Prot. n° 84454 del 29/05/2012 e alle note della Ge.s.t.i.m. S.n.c. datate 12/03/2012, 16/04/2012, 11/05/2012 e 10/07/2012 il tutto allegato alla presente, ha chiarito completamente la problematica in essere, per quanto in oggetto, di cui si rimettono i relativi costi così come di seguito:

- Rimborso del pagamento pari a € 152,20 + 1,10 = € 153,30 attinente alla contestazione di violazione amministrativa Prot. n° 11687 del 21/01/2012 da parte del Comune di Terni;
- Esecuzione dei lavori per la realizzazione di condotte idriche, comprese le necessarie opere edili, allo scopo di definire i corretti collegamenti tra i contatori condominiali e le derivazioni/montanti che adducono acque ai contatori a defalco di ogni alloggio, compreso quanto necessario per realizzare l'impiantistica a regola d'arte nel rispetto del D.M. 37/08 sulla sicurezza degli impianti,

a corpo

€ 18.200,00;



- Esecuzione di tutte le lavorazioni per la compartimentazione tra le autorimesse al piano interrato e gli alloggi al piano terra per le parti strutturali, le fondellature e le porte REI nel rispetto della normativa antincendio specifica e definizione della pratica V.V.F. in corso di cui alla nota V.V.F. Prot. n° 0003978 del 17-03-2009 in base a quanto previsto dal D.M. 151/2011,

a corpo € 8.600,00;

- Esecuzione di tutte le lavorazioni di cui alla relazione tecnica allegata, datata 10/07/2012, ricevuta dalla _____ in data 19/07/2012 così come da raccomandata con ricevuta di ritorno e spedita il 12/07/2012. Per il costo delle lavorazioni descritte nella relazione di cui detto non vanno considerate quelle relative al quarto punto per i contatori idrici e quint'ultimo punto per quanto alla normativa antincendio, già considerate nella voce precedente,

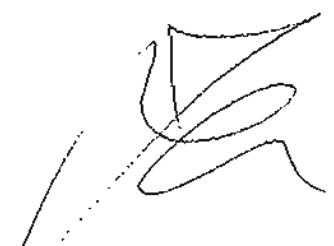
a corpo € 32.200,00;

- Esecuzione di tutte le lavorazioni per il completamento, così come da progetto delle opere di urbanizzazione, delle zone a verde privato nell'intorno degli edifici, con particolare riferimento alla zona soprastante alla Strada S.M. Maddalena che riporta su Viale B. Brin ove è necessario anche effettuare riporti di terreno e consolidare le parti scoscese verso la stessa Strada S.M. Maddalena,

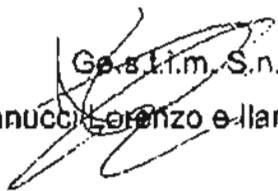
a corpo € 12.800,00;

- Esecuzione dei controlli e lavorazioni necessarie per consentire il corretto funzionamento degli scarichi delle acque nere in quanto si evidenzia, al piano interrato, la presenza di tali acque provenienti dai pozzetti di raccolta con particolare riferimento al pozzetto collocato all'interno del box auto primo a SX entrando nella autorimessa edificio tipologia C1D3,

a corpo € 2.800,00.



Per quanto in precedenza il costo totale dei lavori straordinari necessari per la realizzazione delle opere a regola d'arte nel rispetto della legislazione e normativa vigente ai fini della agibilità e ai fini più generali per impedire l'accesso all'interno dello stabile alle persone che non utilizzano né gli alloggi né i box auto, ammonta a € 74.600,00 oltre al rimborso di € 153,30 già pagati dalla scrivente relativamente al verbale di accertamento Prot. n° 11687 del 21/01/2012.


G.S.I.M. S.n.c.
di Ioannucci Lorenzo e Ilario

GE.S.T.I.M. s.n.c.
Via Romagna, 64
05100 - Terni

OGGETTO: Relazione tecnica attinente alle opere di completamento e sistemazione per i fabbricati C1D3 e G in Via degli Arroni - Terni

Il sottoscritto, quale tecnico della GE.S.T.I.M. s.n.c., a seguito dei sopralluoghi effettuati nell'anno 2011 con il Vs. e successivamente in base alle comunicazioni del Comune di Terni, di cui l'ultima con nota del 28/05/2012 PROT. n.° 84454, rimette la presente per definire compiutamente quanto in oggetto, già definito verbalmente per le opere da eseguire all'interno dei fabbricati e zone private adiacenti nonché per iscritto, con nota del 12/03/2012, racc. del 20/03/2012, per le opere di urbanizzazione di Vs. spettanza.

Le opere di cui trattasi vengono esplicitate così come di seguito:

- Sostituzione della porta in legno, presente nel locale Tecnico per Contatori elettrici e attestazione Telecom, adiacente alla rampa del fabbricato C1D3, con altra in metallo in quanto quella in legno è già rovinata dalla pioggia che riceve ogni volta che piove;
- Inesistenza totale sia dell'impianto elettrico che delle cancellate automatizzate, sulle due rampe d'accesso alla autorimessa;
- Mancanza totale nella quadristica elettrica locali Contatori, degli interruttori di protezione magnetotermica e differenziale;
- Completamento della rete di distribuzione idrica in termini di tubazioni e adatti contatori, uno per il corpo C1D3, e uno per il corpo G;
- Impianto elettrico Autorimessa non completo e non funzionante;
- Necessità di corretta sistemazione dei pozzetti di raccolta delle acque pluviali su tutto il percorso esterno d'accesso ai fabbricati C1D3 e G in quanto presentano notevoli



percolamenti visibili sul soffitto della corsia di manovra collegata con la rampa del fabbricato C1D3;

- Necessità di corretta realizzazione di altri sistemi di raccolta delle acque pluviali sul percorso esterno d'accesso ai fabbricati C1D3 e G per effetto delle non corrette pendenze della pavimentazione di tale percorso;
- Necessità di corretta analisi tecnica e di relativa sistemazione della travatura strutturale posta nella zona centrale della corsia di manovra collegata con la rampa del fabbricato C1D3;
- Mancanza di tutti gli infissi/finestre ove sono presenti le aperture dei box auto. Se tali aperture sono parte della superficie di aerazione prevista per **NORMATIVA ANTINCENDIO** è necessario effettuare le opere che consentano il rispetto della normativa e la realizzazione del tutto a regola d'arte;
- Completamento e ritocchi delle opere murarie esterne e tinteggiature in più punti del piano terra e interrato, con particolare riferimento alle scale di collegamento tra i due piani;
- Completamento di tutte le opere necessarie ai fini della raccolta e scarico delle acque pluviali con adatti discendenti identici agli esistenti compreso il prolungamento, di quelli che scaricano sul pavimento del percorso di accesso ai fabbricati, fino al soffitto del piano interrato e poi in orizzontale fino al collettore di raccolta delle acque bianche con adatte tubazioni in rame e in PVC;
- Completamento delle opere murarie e installazione di infissi per compartimentazione tra vano scala/ascensore e autorimessa il tutto nel rispetto della **NORMATIVA ANTINCENDIO**;
- Impianto ascensore non completato in termini di montaggio e mancanza delle adatte apparecchiature necessarie;
- Basculante ultimo box auto lato Nord con presenza di notevoli percolazioni/calcare, fabbricato G, completamente bloccata;
- Opere murarie per suddivisione dei box auto, fabbricato G;
- Presenza di infiltrazioni d'acqua in più punti, visibili nel soffitto del piano autorimessa, provenienti sia dal percorso condominiale di accesso ai fabbricati che dai pavimenti degli spazi aperti privati assorbiti ai diversi alloggi.

Terzi il, 10/07/2012

Il Tecnico

Ing. Mario Iannucci

TABELLA RIPARTIZIONE LOTTI

Lotto	Identificativo	Tipologia	Valore di stima	Millesimi Generali	Mill. per ultimazione Opere €	156.600,00	costi da sostenere
	Palazzina C1-D3						
1	Fo 129 p.lla 482 sub 5 int B2	Appartamento	78.828,00	27,08	55,97	4.382,55	4.850,26
	Fo 129 p.lla 482 sub 51 int 13	box singolo	14.700,00	2,89	5,97	467,71	
2	Fo 129 p.lla 482 sub 6 int C3	Appartamento	81.528,00	27,27	56,36	4.413,30	4.881,01
	Fo 129 p.lla 482 sub 48 int 10	box singolo	14.700,00	2,89	5,97	467,71	
3	Fo 129 p.lla 482 sub 7 int C2	Appartamento	76.848,00	27,27	56,36	4.413,30	4.881,01
	Fo 129 p.lla 482 sub 47 int 9	box singolo	14.700,00	2,89	5,97	467,71	
4	Fo 129 p.lla 482 sub 18 int B1	Appartamento	45.270,00	16,48	34,06	2.667,07	3.040,92
	Fo 129 p.lla 482 sub 54 int 16	box singolo	11.900,00	2,31	4,77	373,84	
5	Fo 129 p.lla 482 sub 21 int A5	Appartamento	104.811,00	38,37	79,31	6.209,69	6.677,40
	Fo 129 p.lla 482 sub 52 int 14	box singolo	14.700,00	2,89	5,97	467,71	
6	Fo 129 p.lla 482 sub 22 int A4	Appartamento	124.404,00	44,78	92,56	7.247,06	7.620,91
	Fo 129 p.lla 482 sub 50 int 12	box singolo	11.200,00	2,31	4,77	373,84	
7	Fo 129 p.lla 482 sub 25 int C7	Appartamento	81.114,00	30,72	63,49	4.971,63	5.345,48
	Fo 129 p.lla 482 sub 46 int 8	box singolo	11.900,00	2,31	4,77	373,84	
8	Fo 129 p.lla 482 sub 26 int C6	Appartamento	81.174,00	30,72	63,49	4.971,63	5.439,34
	Fo 129 p.lla 482 sub 44 int 6	box singolo	14.700,00	2,89	5,97	467,71	
9	Fo 129 p.lla 482 sub 29 int E7	Appartamento	79.878,00	30,69	63,43	4.966,78	5.434,49
	Fo 129 p.lla 482 sub 43 int 5	box singolo	13.650,00	2,89	5,97	467,71	
10	Fo 129 p.lla 482 sub 30 int E6	Appartamento	87.864,00	34,06	70,40	5.512,17	5.886,01
	Fo 129 p.lla 482 sub 41 int 3	box singolo	11.900,00	2,31	4,77	373,84	
11	Fo 129 p.lla 482 sub 31 int E5	Appartamento	80.880,00	31,00	64,07	5.016,95	5.484,86
	Fo 129 p.lla 482 sub 40 int 2	box singolo	14.700,00	2,89	5,97	467,71	
12	Fo 129 p.lla 482 sub 32 int E8	Appartamento	69.792,00	27,67	57,19		4.478,03
	Fo 129 p.lla 482 sub 39 int 1	box singolo	25.900,00	5,23	10,61		846,41
13	Fo 129 p.lla 482 sub 34 int D8	Appartamento	70.680,00	27,87	57,19		4.478,03
14	Fo 129 p.lla 482 sub 35 int C5	Appartamento	71.316,00	27,87	57,19		4.478,03
15	Fo 129 p.lla 482 sub 36 int C8	Appartamento	71.988,00	27,87	57,19		4.478,03
			totali	483,82	1.000,00		78.300,00
	Palazzina G						
16	Fo 129 p.lla 572 sub 2 int 1	Appartamento	44.880,00	23,23	37,17		2.910,11
17	Fo 129 p.lla 572 sub 4 int 3	Appartamento	45.564,00	23,29	37,26		2.917,63
18	Fo 129 p.lla 572 sub 5 int 4	Appartamento	45.564,00	25,23	40,37		3.160,66
19	Fo 129 p.lla 572 sub 8 int 7	Appartamento	53.532,00	25,36	40,57		3.176,95
20	Fo 129 p.lla 572 sub 9 int 8	Appartamento	46.044,00	21,85	34,96		2.737,24
21	Fo 129 p.lla 572 sub 10 int 9	Appartamento	46.044,00	21,84	34,94		2.735,98
22	Fo 129 p.lla 572 sub 11 int 10	Appartamento	28.368,00	15,08	24,13		1.889,13
23	Fo 129 p.lla 572 sub 13 int 12	Appartamento	58.908,00	34,89	55,82		4.370,81
24	Fo 129 p.lla 572 sub 14 int 13	Appartamento	63.924,00	36,06	57,69		4.517,38
25	Fo 129 p.lla 572 sub 16 int 15	Appartamento	40.404,00	24,84	39,74		3.111,81
26	Fo 129 p.lla 572 sub 18 int 17	Appartamento	54.648,00	34,98	55,97		4.382,08
27	Fo 129 p.lla 572 sub 19 int 18	Appartamento	49.488,00	32,09	51,34		4.020,04
28	Fo 129 p.lla 572 sub 21 int 20	Appartamento	35.928,00	23,17	37,07		2.902,60
29	Fo 129 p.lla 572 sub 22 int 21	Appartamento	80.412,00	52,29	83,66		6.550,58
30	Fo 129 p.lla 572 sub 23 int 22	Appartamento	69.612,00	45,92	73,47		5.752,58
31	Fo 129 p.lla 572 sub 24 int 23	Appartamento	70.212,00	46,19	73,90		5.786,41
32	Fo 129 p.lla 572 sub 25 int 24	Appartamento	69.888,00	46,47	74,35		5.821,48
33	Fo 129 p.lla 572 sub 26 int 25	Appartamento	72.828,00	48,60	77,76		6.088,32
34	Fo 129 p.lla 572 sub 28 int 27	Appartamento	61.464,00	43,65	69,84		5.468,21
			totali	625,03	1.000,00		78.300,00

All. 9

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro:

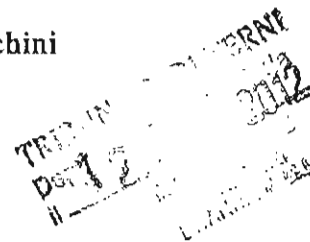
Lotti 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014
015 016 017 018 019 020 021 022 023 024 025 026 027 028 029
030 031 032 033 034

N. Gen. Rep. 192/2011

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-12-2012

Giudice: Dott.ssa Vella Paola

Custode Giudiziario: Patrizia Cianchini



RAPPORTO DI STIMA
-integrazione peritale-

Tecnico Incaricato: **Trabalza Paolo**
CODICE FISCALE: TRBPLA69M29L1170
PARTITA IVA:
Con studio In: Via F. Filzi, 7 - Terni
telefono: 0744/58547
fax: 0744/58547
email: sta.lt@libero.it

In riferimento alla perizia di stima depositata in data 10/12/2012 nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe e a seguito del fax pervenuto in data 11/12/2012 dall'Amm.re della

.., lo scrivente CTU integra e precisa quanto appresso.

- Alcune delle unità immobiliari esaminate hanno denunciato problemi di infiltrazione di acqua meteorica, umidità ed efflorescenze e precisamente: 1) Foglio 129 p.lla 482 sub 5 Lotto 1 piano interrato; 2) Foglio 129 p.lla 482 sub 7 Lotto 3 piano terra; 3) Foglio 129 p.lla 482 sub 30 Lotto 10 piano primo; 4) Foglio 129 p.lla 482 sub 31 Lotto 11 piano primo,

- Alcune delle unità immobiliari esaminate hanno denunciato mancanza di infissi e precisamente: 1) Foglio 129 p.lla 572 sub 11 Lotto 22 infisso soggiorno; 2) Foglio 129 p.lla 482 sub 39 Lotto 12 infissi finestre garage; 3) Foglio 129 p.lla 572 sub 2 Lotto 28 infisso mancante di vetro; 4) Foglio 129 p.lla 572 sub 8 Lotto 19 manca finestra bagno, e malfunzionamento dell'avvolgibile della tapparella; 5) Foglio 129 p.lla 572 sub 26 Lotto 33 non risulta montato l'infisso della porta al sottotetto.

- Presenza di lesini nelle murature ed in particolare: 1) Foglio 129 p.lla 482 sub 21 Lotto 5 piano sottotetto, si evidenzia nell'unità immobiliare la ridottissima altezza tra scala e solaio di piano sottotetto la quale non permette un'agevole passaggio al piano superiore.

Si rimettono in allegato le certificazioni degli impianti trasmesse via fax allo scrivente CTU.

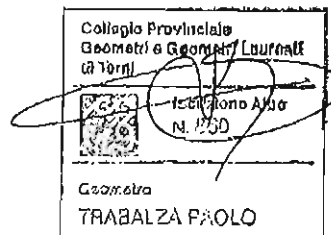
Si rimette in allegato lo schema della ripartizione delle spese condominiali riportate in perizia trasmesso dall'Amm.re di condominio sig. Lorenzo Ioannucci in data 23/11/2012.

Si allega la richiesta documentale trasmessa dal comune di Terni ad integrazione della domanda di agibilità presentata in data 12/11/2008 Prot. 212145 e 19/11/2008 Prot. 216063. La documentazione richiesta non risulta ancora agli atti, pregiudicando di conseguenza il rilascio dell'agibilità da parte del comune di Terni.

Allegati

1. Certificazione Impianti;
2. Schema di ripartizione spese condominiali;
3. Richiesta documentale Comune di Terni (agibilità);

L'Esperto alla stima
Paolo Trabalza



N.C. INT.	CONDOMINI		Col. 1 Tab. A		Col. 2 Tab. B		Col. 3 Tab. C		Col. 4 Tab. D		Col. 6		Col. 7		Col. 8		Col. 9		Col. 10		GRUPPI Descrizione IMPORTI Lire
	Proprietà stabile	Scale Generale	MILL.	Costi	MILL.	Costi	MILL.	Costi	MILL.	Costi	Varie	Sp. Ind.	Consumo Su	Totale Debiti	Totale Versamenti	Costi	Costi	Saldo 2012	Costi	Costi	
	3.397,83	376,63			1.083,45						327,55	52,45	12.502,85	18.225,47	190,00			18.035,47			
A1	14,63	49,73			20,03	167,88					32,76	10,70	410,56	661,61				561,61			
A2	22,15	75,26										3,08		78,36				78,36			
A3	26,41	86,38									32,76	1,25		120,36			140,00				
A4	47,14	150,19	100,00	37,66	64,62								693,40	791,16				791,16			
A5	40,39	137,28	100,00	37,66	66,28								624,46	799,27				799,27			
B1	17,35	56,95			23,74								472,66	631,60				531,60			
B2	28,50	96,84												96,84				96,84			
B3	22,26	75,64												75,64				75,64			
B4	17,28	68,66			23,63	165,22					32,76	6,67	41,40	324,70				324,70			
B5	29,12	98,95	50,00	18,78	39,86									117,73				117,73			
B6	29,95	101,77	50,00	18,78	40,99								3,45	124,00				124,00			
B7	26,58	90,32	50,00	18,78	36,39									109,10				109,10			
B8	29,20	99,22	50,00	18,78	39,96								1,711,20	1,829,20				1,829,20			
C1	17,39	59,09			23,80									59,09				59,09			
C2	28,70	97,52												97,52				97,52			
C3	28,70	97,52												97,52				97,52			
C4	17,30	58,78			23,64									68,78				68,78			
C5	29,12	98,95	50,00	18,78	39,86									117,73				117,73			
C6	32,34	109,89	50,00	18,78	44,26								17,26	145,92				145,92			
C7	32,34	109,89	50,00	18,78	44,26								2,487,45	2,616,12				2,616,12			
C8	29,12	98,95	50,00	18,78	39,86								3,45	121,18				121,18			
D1	17,30	68,80			23,68	186,65					32,75	10,70	161,80	440,70				440,70			
D2	28,42	96,57												96,57				96,57			
D3	26,42	96,57												96,57				96,57			
D4	17,30	58,80			23,68	186,65								66,67				66,67			
D5	29,12	98,95	50,00	18,78	39,86								476,10	765,90				765,90			
D6	32,34	109,89	50,00	18,78	44,26								2,421,20	2,683,08				2,683,08			
D7	32,34	109,89	50,00	18,78	44,26								2,046,55	2,227,88				2,227,88			
D8	29,12	98,95	50,00	18,78	39,86								3,45	164,88				164,88			
E1	16,57	56,32			22,67	178,69								383,38				383,38			
E2	28,45	96,71												483,18				483,18			
E3	28,35	96,33												96,71				96,71			
E4	17,37	59,04			23,78	187,40								96,33				96,33			
E5	32,63	110,87	60,00	18,78	44,67								479,55	767,83				767,83			
E6	35,85	121,82	60,00	18,78	49,07								110,40	240,06				240,06			
E7	32,30	109,75	50,00	18,78	44,21								72,45	213,05				213,05			
E8	29,12	98,95	50,00	18,78	39,86									128,53				128,53			
1														117,73				117,73			
2														38,53				38,53			
3														21,27				21,27			
4														16,98				16,98			
5														16,98				16,98			
6														21,27				21,27			
7														16,98				16,98			
8														16,98				16,98			
9														21,27				21,27			
10														16,98				16,98			
11														16,98				16,98			
12														21,27				21,27			
13														16,98				16,98			
14														21,27				21,27			
15														16,98				16,98			
16														16,98				16,98			
17														21,27				21,27			
18														23,79				23,79			
L.T.														7,33				7,33			
	1.000,00	3.397,93	1.000,00	375,63	1.000,00	1.083,45	1.000,00	375,63	1.000,00	375,63	327,65	62,45	12.602,85	18.225,47	190,00			18.035,47			

sglie

ALL. 6

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro:

Lotti 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014
015 016 017 018 019 020 021 022 023 024 025 026 027 028 029
030 031 032 033 034

N. Gen. Rep. 192/2011

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-12-2012

Giudice: **Dott.ssa Vella Paola**

Custode Giudiziario: **Patrizia Cianchini**

RAPPORTO DI STIMA
-INTEGRAZIONE PERITALE-

Tecnico Incaricato: **Trabalza Paolo**
CODICE FISCALE: TRBPLA69M29L1170
PARTITA IVA:
Con studio In: Via E. Filzi, 7 - Terni
telefono: 0744/58547
fax: 0744/58547
email: sta.lt@libero.it

Con riferimento all'incarico ricevuto nell'udienza del 11/04/2013 dal GE Dott. Paola Vella *"..conferisce incarico di predisporre una sintetica integrazione della perizia tenuto conto delle osservazioni formulate dal debitore.."* lo scrivente CTU relaziona quanto segue.

La perizia degli immobili relativa alla procedura esecutiva n. 192/2011, presentata in data 10/12/2012 nei tempi e nei modi stabiliti dal Giudice dell'Esecuzione, è stata successivamente integrata il 12/12/2012 con la documentazione inviata via fax dalla _____ in data 11/12/2012, (certificazione impianti datate 2008/2010), oltre a precisare, in maniera mirata, lo stato di fatto di alcuni locali. L'integrazione sopra detta non rettifica in alcun modo la perizia di stima depositata precedentemente ma completa la stessa con la documentazione pervenuta successivamente alla data di deposito.

- La **descrizione sommaria** dello stato di fatto, riportata in perizia all'interno del capitolo 2 di ogni lotto, è da ritenersi corretta e non svalorizza in alcun modo il valore commerciale degli immobili. Appare dunque evidente che, gli appartamenti facenti parte di una stessa palazzina, abbiano tutti la medesima descrizione generale. L'integrazione peritale, ha posto in evidenza in modo puntuale le problematiche relative ad alcuni di questi immobili, senza pregiudicarne il loro valore in quanto considerate modeste opere di manutenzione.
- La **certificazione energetica degli edifici**: i quesiti posti e le attuali normative, impongono allo scrivente di menzionare la presenza o meno di tale documento allo scopo di informare l'eventuale acquirente sugli oneri futuri a suo carico, anche se all'epoca della realizzazione dell'immobile tale documento non era necessario.
- Le **lesioni murarie all'immobile foglio 129 p.lla 482 sub 21** (rif. Lotto n. 5), probabilmente dovute a normale assestamento della struttura, sono state riscontrate dal sottoscritto sia esternamente che internamente, non su un tramezzo divisorio ma su un paramento murario esterno.
- Il **certificato di agibilità** delle due palazzine, ad oggi *non è stato rilasciato per la mancanza della documentazione come richiesta in data 04/02/2011 dall'Amm.ne Comunale* (vedi allegato all'integrazione peritale) la quale, in calce alla stessa, informa la _____ della "non attestabilità" del certificato ai sensi delle vigenti normative. Si rimettono in allegato le dichiarazioni rese dall'Arch. Giani datate 20/02/2009 per l'asseverazione di agibilità, dalla _____ trasmesse via fax, non rinvenute dallo scrivente presso l'Amm.ne Comunale. Non è compito del CTU stabilire la legittimità di tali documenti. Assolutamente falso che lo scrivente abbia sostenuto che *"lo stato degli immobili de quo è pregiudizievole al rilascio dell'agibilità"*.
- Con riferimento alla **regolarità delle planimetrie catastali** rispetto allo stato di fatto (come

richiesto nei quesiti posti al CTU), si ribadisce quanto riportato in perizia "non sono state riscontrate difformità sostanziali rispetto alle planimetrie catastali...". Appare evidente che il sottoscritto non possa dichiarare che tali planimetrie siano "perfettamente" corrispondenti in quanto come noto gli elaborati catastali sono privi di misure e in scala ridotta a 1/200.

- Non ha senso l'osservazione relativa al paragrafo delle pratiche edilizie (allegate al punto 6 della perizia), dove lo scrivente ha estrapolato le frasi inserite nelle prescrizioni speciali (quadro F), al fine di evidenziare alcuni punti importanti (in grassetto) quali il punto 4) *garage ed i posti auto sono pertinenziali alle abitazioni*. Il comune di Terni ha subordinato il rilascio del permesso di costruire alla presentazione del progetto acustico, il quale *ovviamente sarà stato prodotto visto che il rilascio del PDC è poi avvenuto ed i fabbricati sono stati realizzati*.
- La completezza delle informazioni, come anche richiesto dai quesiti allegati al verbale di giuramento, impone al CTU nominato di indicare nel rapporto estimativo anche tutte le informazioni relative alla situazione condominiale. Le spese relative al **consumo idrico**, sono state comunicate dall'Amn.re pro tempore del condominio Sig. Ioannucci, riportate nella perizia e in allegato nell'integrazione alla stessa.

Per quanto sopra lo scrivente CTU conferma tutto quanto riportato nella perizia e nell'integrazione successiva considerando immotivate ed infondate le osservazioni sollevate dalla

Ritenendo di aver espletato completamente il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordata allo scrivente che resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

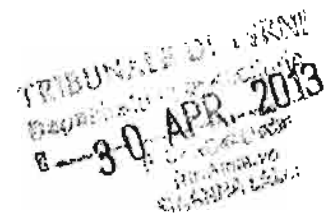
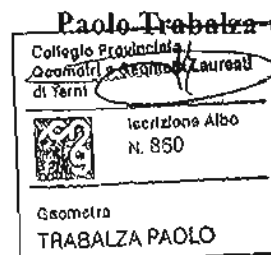
Si allegano:

- richiesta documentale comune di Terni;
- asseverazione di agibilità Arch. Giani;
- lettera fax

del 11/12/2012

Terni li 26/04/2013

L'Esperto alla stima



F. b

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Contro:

Lotti 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014
015 016 017 018 019 020 021 022 023 024 025 026 027 028 029
030 031 032 033 034

N. Gen. Rep. **192/2011**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-12-2012

Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**

Custode Giudiziario: **Patrizia Cianchini**

RAPPORTO DI STIMA
-integrazione peritale-

Tecnico incaricato: **Trabalza Paolo**

CODICE FISCALE: TRBPLA69M29L1170

PARTITA IVA:

Con studio in: Via F. Filzi, 7 - Terni

telefono: 0744/58547

fax: 0744/58547

email: sta.lt@libero.it

PREMESSA

In seguito all'istanza del Custode nominato nella procedura in oggetto, Dott.ssa Patrizia Cianchini, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Natalia Giubilei in data 29/09/2014 formulava il seguente quesito:

“Letta l'istanza del Custode, autorizza il CTU ad accedere all'immobile, ad evidenziare le opere necessarie per la messa in sicurezza in relazione alle problematiche evidenziate, indicando i relativi costi;

- accerti il CTU se sia possibile ottenere l'agibilità ed il collaudo dell'immobile valutando gli adempimenti necessari e i loro costi.

Verifichi se effettivamente vi siano stati i furti denunciati e quale la situazione rispetto a quella periziata.”

RISPOSTA AL QUESITO

“Letta l'istanza del Custode, autorizza il CTU ad accedere all'immobile, ad evidenziare le opere necessarie per la messa in sicurezza in relazione alle problematiche evidenziate, indicando i relativi costi;...”

Effettuati gli accessi presso i locali oggetto dell'esecuzione in Terni via degli Arroni n. 71 in data 26/09/2014-24/10/2014 (verbali del custode allegato 1), lo scrivente ha potuto constatare quanto appresso:

- **Porzioni condominiali e parti comuni.**

Tali porzioni hanno evidenziato un forte degrado e abbandono con presenza di erbe infestanti, pavimentazione deteriorata e battiscopa distaccati, sportelli degli impianti rotti e/o mancanti, illuminazione rotta e/o mancante, malfunzionamento degli scarichi delle acque nere (garage lotto 5), locali interrati adibiti ad autorimessa in assoluto stato di abbandono e degrado, ascensori non funzionanti.

- **Lotto 1)2)3)** appartamenti posti al piano terra e interrato ubicati nella palazzina C1/D3, distinti al Foglio 129 p.la 482 subb 5-6-7 int. B2-C3-C2.

Le pertinenze (giardini) di tali lotti risultano in evidente stato di abbandono con presenza di erbe infestanti e arbusti anche di notevole dimensione. *La sistemazione del verde dei giardini risulta essere stata effettuata in data 24/10/2014 da ditta specializzata.*

- **Lotto 2)** appartamento al piano terra e interrato ubicato nella palazzina C1/D3, distinto al Foglio 129 p.la 482 sub 6 int. C3.

Il muro di recinzione del giardino presenta evidenti segni di cedimento causati presumibilmente dall'urto di un automezzo. *Il muro risulta essere stato ripristinato in data 03/10/2014 da ditta incaricata.*

- **Lotto 5)** garage al piano interrato ubicato nella palazzina C1/D3, distinto al Foglio 129 p.lla 482 sub 52 int. 14.

Il garage evidenzia una fuoriuscita di acque luride presumibilmente imputabile a perdita fognaria.

- **Tutti i garages** distinti al Foglio 129 p.lla 482 subb 39-40-41-43-44-46-47-48-50-51-52-54 e ubicati nella palazzina C1/D3 presentano il blocchetto di chiusura danneggiato e infissi manomessi. *Le serrature sono state sostituite in data 03/10/2014 da ditta incaricata.*

Problematiche evidenziate all'interno delle abitazioni rispetto a quanto periziato il 10/12/2012:

- **Lotto 07) 08) 09) 10) 11) 12) 13) 14)** ubicati nella palazzina C1/D3 (vedi tabella A allegato 2)
- **Lotto 17) 20) 22) 23) 24) 25) 26) 27) 28) 29) 30) 31) 32) 33) 34)** ubicati nella palazzina G (vedi tabella A allegato 2).

Per quanto sopra detto si ritiene che le opere necessarie minime per la messa in sicurezza dei lotti in carico alla procedura sono:

1. Taglio delle erbe infestanti e arbusti di notevole dimensione al fine di evitare maggiori danni alle strutture e impianti esistenti causati dalle radici nei Lotti 1-2-3. **Importo delle opere € 488,00 iva inclusa (già eseguito);**
2. Ripristino e messa in sicurezza del muro di recinzione del giardino nel Lotto 2. **Importo delle opere € 305,00 iva inclusa (già eseguito);**
3. Sostituzione dei blocchetti degli infissi dei garages. **Importo delle opere € 395,28 iva inclusa (già eseguito).**
4. Sostituzione dei blocchetti degli infissi degli appartamenti attualmente dotati di “passepartout” di cantiere. **Importo presunto delle opere € 1.300,00.**

“...accerti il CTU se sia possibile ottenere l'agibilità ed il collaudo dell'immobile valutando gli adempimenti necessari e i loro costi...”

Come già indicato nella perizia depositata il 10 dicembre 2012 e successiva integrazione del 12 dicembre 2012 e 30 aprile 2013 che si rimettono in copia, le palazzine dove sono ubicati gli immobili oggetto della presente procedura, non sono dotate di certificato di agibilità per la mancanza della documentazione richiesta dalla Amm.ne comunale in data 12/11/2008 prot. 212145 e 19/11/2008 prot. 216063 (allegato 3).

Nello specifico la documentazione richiesta, in base alle norme allora vigenti, consisteva sinteticamente in:

EDIFICIO G

1. copia del certificato di collaudo statico;
2. dichiarazione del Direttore Lavori per gli adempimenti in materia di costruzioni in zona

- sismica;
3. copia del DURC;
 4. copia del certificato di prevenzione incendi;
 5. estremi del deposito della documentazione prevista dal D.L. 192/2005 s s.m.i. (ex Legge 10/91 e succ.);
 6. integrazioni documentali impianti;
 7. copia del documento di riconoscimento del Direttore Lavori;
 8. copia del documento di riconoscimento del richiedente l'agibilità;
 9. attestazione di versamento dei diritti di segreteria per € 2.500,00;
 10. 2 marche da bollo

EDIFICIO C1/D3

1. copia del certificato di collaudo statico;
2. dichiarazione del Direttore Lavori per gli adempimenti in materia di costruzioni in zona sismica;
3. copia del DURC;
4. copia del certificato di prevenzione incendi;
5. estremi del deposito della documentazione prevista dal D.L. 192/2005 s s.m.i. (ex Legge 10/91 e succ.);
6. integrazioni documentali impianti;
7. copia del documento di riconoscimento del Direttore Lavori;
8. copia del documento di riconoscimento del richiedente l'agibilità;
9. attestazione di versamento dei diritti di segreteria per € 2.390,00;
10. 2 marche da bollo.

Ad oggi la Legge 09/08/2013 n. 98 conversione con modificazioni del D.L. 21/06/2013 n. 69, ad integrazione dell'art. 24 del DPR n. 380 del 06/06/2001 e 4bis lettera a e b, **obbliga**, per il rilascio del certificato di agibilità , **il collaudo delle opere di urbanizzazione** (allegato 4) per la presa in carico delle reti da parte dei vari enti e dell'Amm.ne comunale. Per quanto sopra, non essendo ancora ultimate ed adeguate le opere di urbanizzazione primaria dell'intera lottizzazione, a causa di problematiche legate principalmente alla rete fognaria (attualmente funzionante) emerse a seguito dei sopralluoghi di verifica degli enti preposti nel 2013, tutte le richieste di certificazione dell'agibilità ad oggi presentate non possono essere rilasciate.

Allo stato attuale, senza entrare nel merito della articolata vicenda (corrispondenze tra comune di Terni e Direttore Lavori in allegato 5) e da colloqui intercorsi con l'ufficio urbanistica nella persona dell'Arch. Tonino Cozzucoli ed il direttore dei lavori Arch. Carlo Giani, l'Amministrazione

Comunale è in procinto di definire l'approvazione della variante al piano di lottizzazione adottato con DCC n. 119 del 2009 (allegato 6) e procedere agli espropri necessari alla ultimazione delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti lottizzanti.

Per quanto sopra, i lavori necessari alla conclusione delle opere di urbanizzazione ad oggi riguardano essenzialmente la rete fognaria e opere connesse alle infrastrutture ed espropri, per un importo presunto di € 510.000,00 circa (contabilità ufficiosa fornita dal direttore lavori), di cui spettanti alla circa € 71.000,00.

Altresì devono essere ultimate alcune opere edili negli immobili e aree di pertinenza (edifici tipologia C1-D3 e G) per l'adeguamento alle normative vigenti e nel rispetto dei progetti approvati (come da rendicontazione fornita dall'Amm.re del condominio in allegato 7) e precisamente:

- esecuzione delle lavorazioni per la compartimentazione tra le autorimesse al piano interrato e gli alloggi al piano terra per le parti strutturali, le fondellature e porte REI, nel rispetto della normativa antincendio specifica e definizione pratica VV.FF. In corso, di cui alla nota prot. n. 3978/2009, in base a quanto previsto dal DM 51/2011, per un importo di € 8.600,00 circa;
- esecuzione di tutte le lavorazioni necessarie per il completamento, come da progetto, delle zone a verde privato circostanti gli edifici, compresa la zona sovrastante alla strada S. Maria Maddalena, ove è necessario effettuare riporti di terreno ed il consolidamento di parti scoscese per un importo di € 12.800,00 circa;
- esecuzione delle lavorazioni relative a :
 - sostituzione della porta in legno vano contatore;
 - realizzazione di cancelli automatici nelle rampe di accesso alle autorimesse;
 - completamento della quadristica elettrica;
 - verifica impianto elettrico autorimesse;
 - sistemazione dei pozzetti di raccolta delle acque pluviali, sul perimetro dei fabbricati C1- D3 e G;
 - verifica dei sistemi di raccolta delle acque piovane nelle zone comuni esterni ai fabbricati;
 - verifica del giunto strutturale nella zona centrale della corsia di manovra collegata con la rampa del fabbricato C1-D3, per un importo di € 32.200,00 circa;
- esecuzione dei lavori per la realizzazione di condotte idriche, comprese le opere edili, per i corretti collegamenti tra i contatori condominiali e le derivazioni che adducono acqua ai contatori a defalco di ogni alloggio, compreso quanto altro necessario per realizzare l'impiantistica a regola d'arte e nel rispetto della norma, per un importo di € 18.200,00 circa;
- verifica e controllo degli scarichi delle acque nere al piano interrato, per un importo di €

2.800,00 circa.

- definizione del collaudo statico relativo all'edificio G, da parte del collaudatore nominato Ing. Trabattoni Andrea, per un importo di € 4.000,00 circa. Si precisa che da colloqui telefonici intercorsi con lo stesso Ing. Trabattoni, è emerso che i provini del cemento armato e del ferro necessari all'esecuzione delle prove sui materiali, risultano in suo possesso e stoccate all'interno di un garage;
- Definizione del Certificato Prevenzione Incendi (CPI), per un importo presunto di € 2.000,00;
- pagamento dei diritti di segreteria e marche da bollo, per un importo di € 5.000,00.

Riepilogo dei costi sopra riportati:

- completamento opere di urbanizzazione di competenza

€ 71.000,00

- completamento e adeguamento opere edili su fabbricati C1-D3 e G

€ 85.600,00

per un totale di € 156.600,00 circa.

Il seguente importo è stato suddiviso fra i lotti in base ai millesimi di proprietà generale nel modo seguente come da tabella allegato 8:

Lotto 1 - € 4.850,26	Lotto 2 - € 4.881,01	Lotto 3 - € 4.881,01
Lotto 4 - € 3.040,92	Lotto 5 - € 6.677,40	Lotto 6 - € 7.620,91
Lotto 7 - € 5.345,98	Lotto 8 - € 5.439,34	Lotto 9 - € 5.434,49
Lotto 10 - € 5.886,01	Lotto 11 - € 5.484,66	Lotto 12 - € 5.324,44
Lotto 13 - € 4.478,03	Lotto 14 - € 4.478,03	Lotto 15 - € 4.478,03
Lotto 16 - € 2.910,11	Lotto 17 - € 2.917,63	Lotto 18 - € 3.160,66
Lotto 19 - € 3.176,95	Lotto 20 - € 2.737,24	Lotto 21 - € 2.735,98
Lotto 22 - € 1.889,13	Lotto 23 - € 4.370,81	Lotto 24 - € 4.515,38
Lotto 25 - € 3.111,81	Lotto 26 - € 4.382,68	Lotto 27 - € 4.020,04
Lotto 28 - € 2.902,60	Lotto 29 - € 6.550,58	Lotto 30 - € 5.752,58
Lotto 31 - € 5.786,41	Lotto 32 - € 5.821,48	Lotto 33 - € 6.088,32
Lotto 34 - € 5.468,21		

Per quanto sopra esposto è parere dello scrivente CTU che, l'agibilità ed il collaudo delle opere in cemento armato relative al fabbricato G, possono essere ottenute se:

- verrà approvata la variante al piano di lottizzazione, oggi in corso da parte dell'Amministrazione Comunale;
- verranno ultimate le opere di urbanizzazione primaria da parte di tutti i soggetti lottizzanti;

- verranno eseguite le prove sui materiali e il deposito del certificato di collaudo;
- saranno ultimate le opere relative ai fabbricati dove sono ubicati gli immobili oggetto della procedura, come sopra indicate.

Non è possibile indicare una tempistica certa per i suddetti adempimenti precisando che gli importi sopra indicati potranno subire variazioni con il passare del tempo.

“...Verifichi se effettivamente vi siano stati i furti denunciati e quale la situazione rispetto a quella periziata...”

Relativamente ai denunciati furti all'interno degli appartamenti lo scrivente può asserire, dal confronto con la documentazione allegata alla perizia, depositata nel dicembre 2012 e i sopralluoghi attuali, che all'interno di alcune unità immobiliari, sono state asportate parti di impianto elettrico (punti presa-punti comando e quadri elettrici completi), elementi radianti e caldaie, sanitari e accessori bagno (rubinetterie) come da tabella A allegata.

Ritenendo di aver espletato completamente il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordata allo scrivente che resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Terni, li 11/12/2014

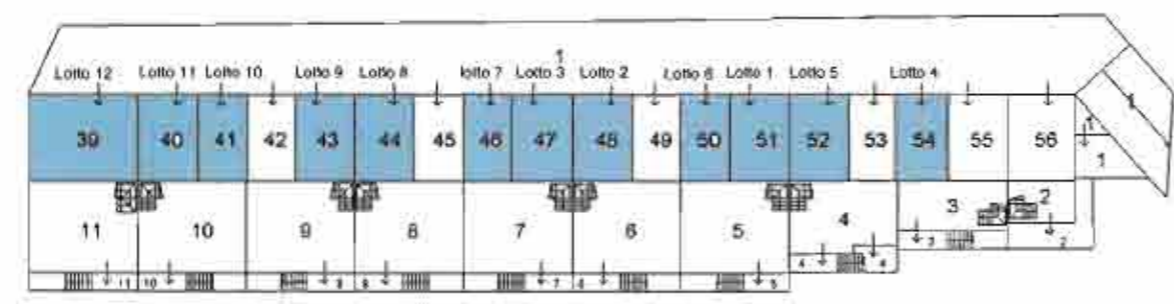
L'Esperto
geom. Paolo Trabalza

Allegati:

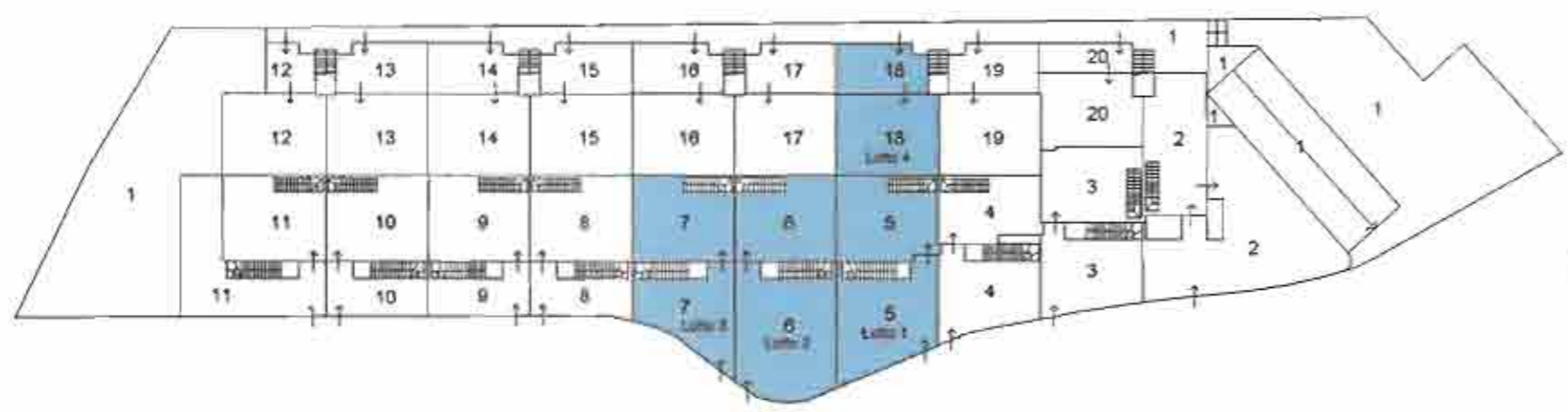
- 1) verbali accesso;
- 2) Tabella A;
- 3) copia richieste documentazione integrativa del Comune di Terni;
- 4) D.G.C. 34 del 29/01/2014;
- 5) corrispondenza tra Comune di Terni e D.L. Arch. Giani
- 6) D.C.C. 119 del 21/04/2009
- 7) Rendicontazione Amm.re Condominio
- 8) Tabella di ripartizione dei costi per singoli lotti
- 9) integrazione del 12-12-2012
- 10) integrazione del 30-04-2013

Data: 05/11/2012 - n. T239820 - Richiedente: Telematico
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/11/2012 - Comune di TERNI
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

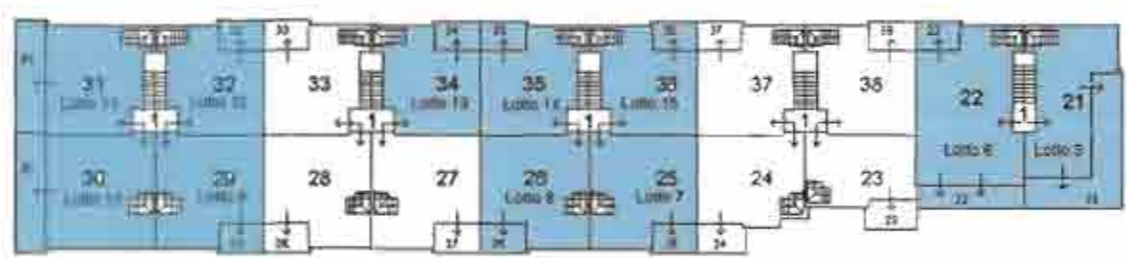
ALL 3



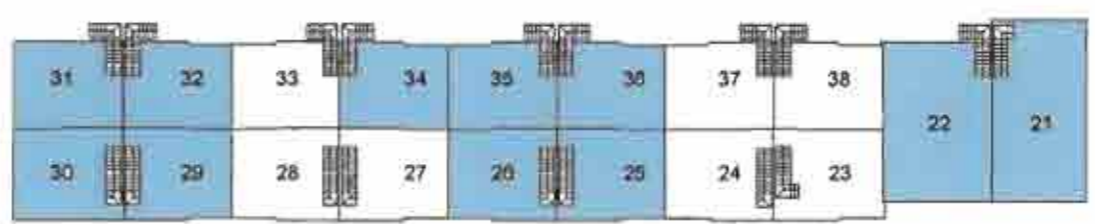
PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO

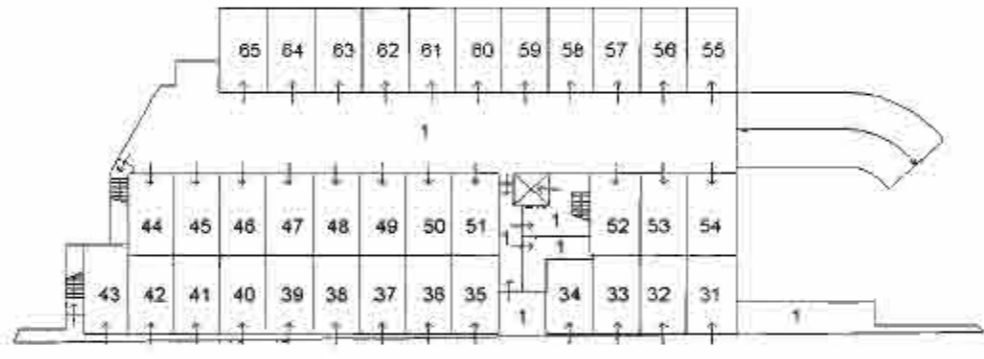
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
[Stampa e firma]



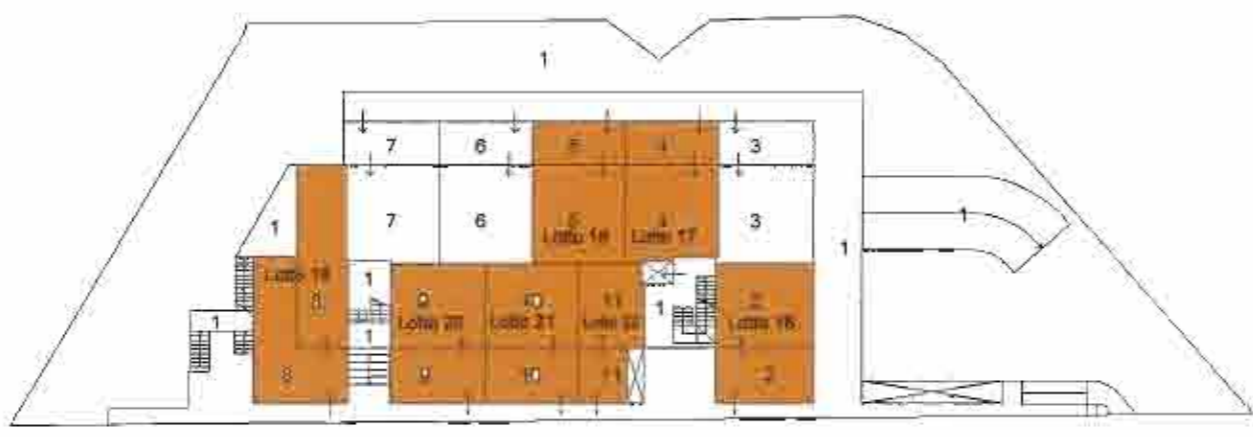
Data: 05/11/2012 - n. T239820 - Richiedente: Telematico

Data: 05/11/2012 - n. T240140 - Richiedente: Telematico
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/11/2012 - Comune di TERNI
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

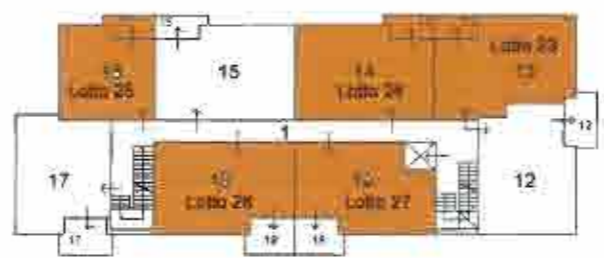
ELABORATO PLANIMETRICO (L117) < Foglio: 129 - Particella: 572 > Comune di Terni	Compilato da: Di Iesu Filippo Elaborato planimetrico Sezione: Foglio: 129 Particella: 572	Isritto all'albo: Ingegneri Prov. Roma N. 23766	Protocollo n. TR0102911 del 06/08/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 624002 del 07/01/2008 Scala 1 : 500	



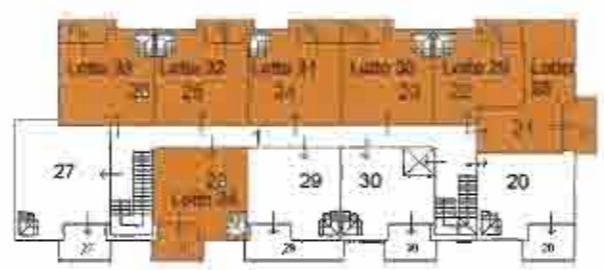
PIANO SEMINTERRATO



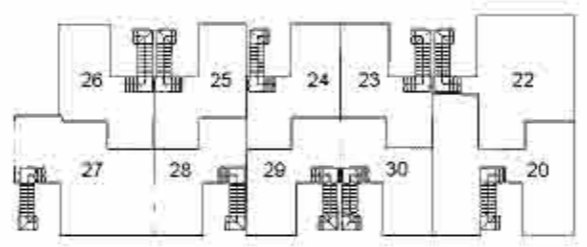
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO SOTTOTETTO



Data: 05/11/2012 - n. T240140 - Richiedente: Telematico

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Strada Santa Maria Maddalena civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Di Iesu Filippo
Sezione:	Isritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 129	Prov. Roma N. 23766
Particella: 482	
Subalterno: 5	

Scheda n. 1 Scala 1:200

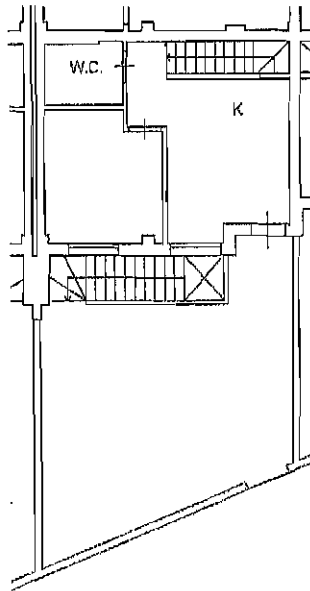
LOTTO 1

Foglio 129 p.la 482 sub. 5 int. B2

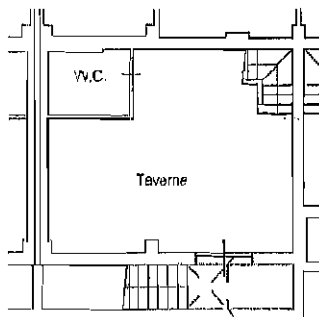
Superficie lorda: 85,40 mq

Superficie netta: 66,20 mq

Giardino sup.: 45 mq



PIANO TERRA
h=2.70 m



PIANO SEMINTERRATO
h=2.70 m

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Isrittore Albo
[Signature]

Geometra
TRABALZA PAOLO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno: 5 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: T-S1 interno: B2;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Strada Santa Maria Maddalena civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Di Iesu Filippo
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 129	Prov. Roma
Particella: 482	N. 23766
Subalterno: 6	

Scheda n. 1 Scala 1:200

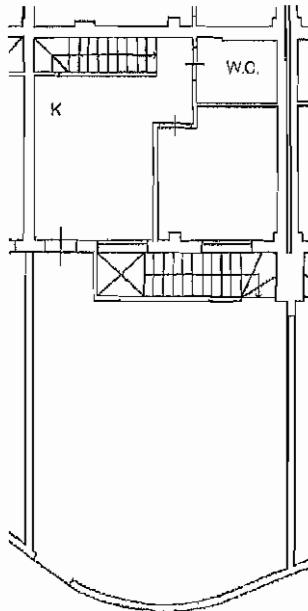
LOTTO 2

Foglio 129 p.la 482 sub. 6 int. C3

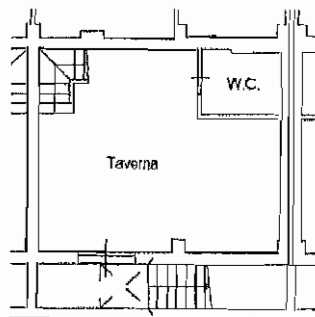
Superficie lorda: 86,40 mq

Superficie netta: 68,80 mq

Giardino sup: 60,00 mq


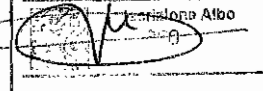


PIANO TERRA
h=2.70 m



PIANO SEMINTERRATO
h=2.70 m

Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno 6 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: T-S1 interno: C3;

Coll. Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni	
Firma  Cons. Albo	
Cognome TRABALZA PAOLO	

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008

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

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 482

Subalterno: 7

Compilata da:
Di Iesu Filippo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma

N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200

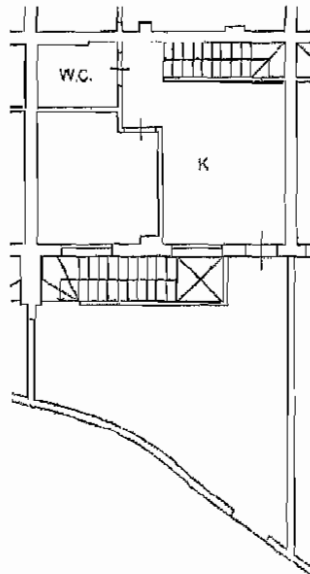
LOTTO 3

Foglio 129 p.lla 482 sub 7 int. C2

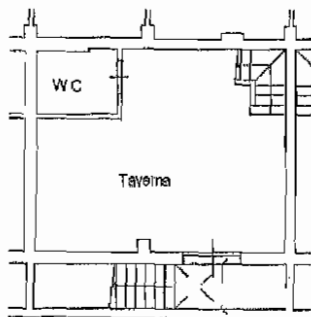
Superficie lorda: 86,40 mq

Superficie netta: 69,50 mq

Giardino sup.: 34,00 mq



PIANO TERRA
h=2.70 m



PIANO SEMINTERRATO
h=2.70 m

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

[Signature]

Albo

Geometra

TRABALZA PAOLO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/09/2012 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno 7 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: T-SI interno: C2;

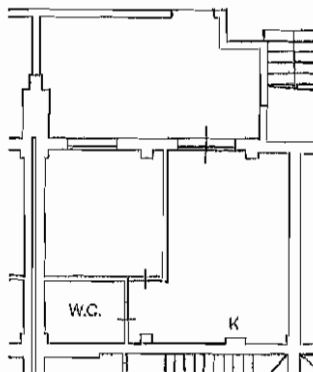
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Strada Santa Maria Maddalena div.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Di Iesu Filippo
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 129	Prov. ROMA
Particella: 482	N. 23766
Subalterno: 18	

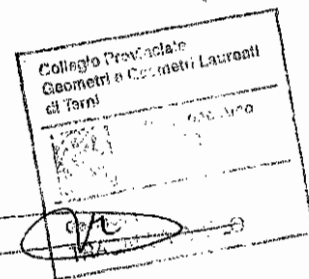
Scheda n. 1 Scala 1:200

LOTTO 4

Foglio 129 p.lla 482 sub. 18 int. B1
 Superficie lorda: 41,80 mq
 Superficie netta: 34,50 mq
 Area esterna: 21,50 mq



PIANO TERRA
h=2.70 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 129-Particella: 482 - Subalterno 18 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: T interno: B1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008

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

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 482

Subalterno: 21

Compilata da:

Di Iesu Filippo

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Roma

N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200

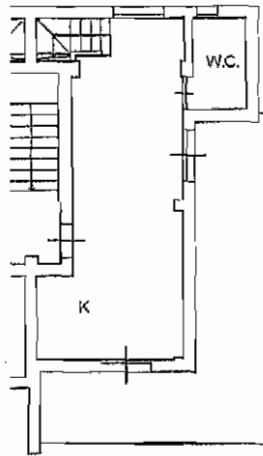
LOTTO 5

Foglio 129 p.lla 482 sub. 21 int. A5

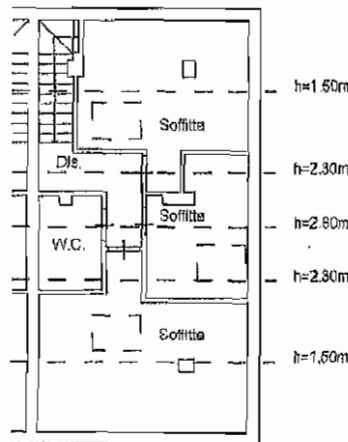
Superficie lorda: 117,20 mq

Superficie netta: 95,50 mq

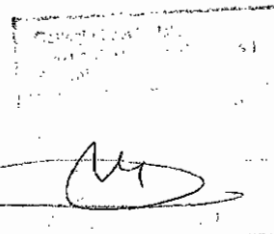
Terrazze Sup. lorda: 26,60 mq



PIANO PRIMO
h=2.70 m



PIANO SOTTOTETTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI (LT) - <Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno 21 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: 1-2 interno: A.5;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008

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

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 482

Subalterno: 22

Compilata da:
Di Tesu Filippo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma

N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200

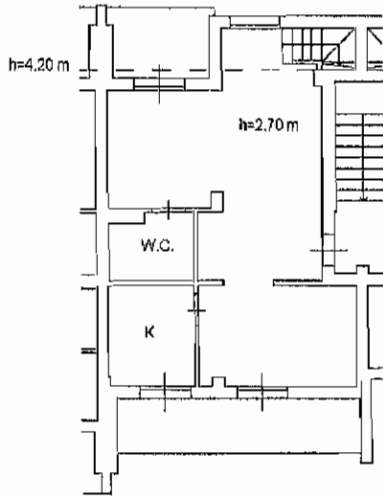
LOTTO 6

Foglio 129 p.lla 482 sub. 22 int. A4

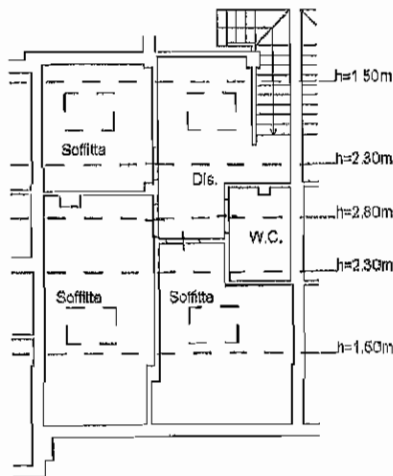
Superficie lorda: 146,90 mq

Superficie utile: 109,90 mq

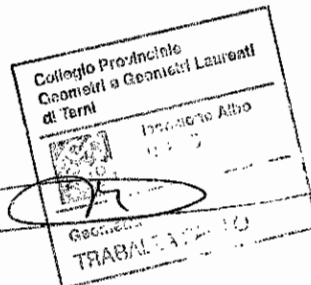
Terrazze Sup. lorda: 16,10 mq



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI(L-117) - < Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno 22 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: 1-2 interno: A4;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008

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

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 482

Subalterno: 25

Compilata da:

Di Tesu Filippo

Iscritto all'albo:

Ingegnari

Prov. Roma

N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200

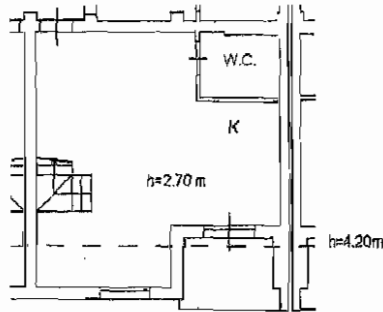
LOTTO 7

Foglio 129 p.lla 482 sub. 25 int. C7

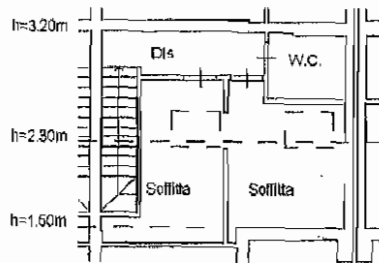
Superficie lorda: 91,40 mq

Superficie netta: 72,30 mq

Terrazza Sup. lorda: 5,15 mq



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/09/2012 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno 25 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: 1-2 interno: C7;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008

Planimetria di u.d.u. in Comune di Terni

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 129
Particella: 482
Subalterno: 26

Compilata da:
Di Iesu Filippo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma

N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200

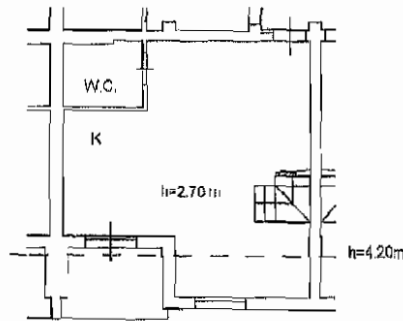
LOTTO 8

Foglio 129 p.lla 482 sub. 26 int. C6

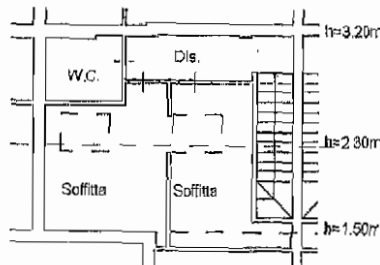
Superficie lorda: 89,50 mq

Superficie netta: 72,35 mq

Terrazza Sup. lorda: 5,15 mq



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO



Catasto dei fabbricati - Situazione al 04/09/2012 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno 26 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: 1-2 interno: C6;

Ultima Planimetria in atti

Data: 04/09/2012 - n. TR0102024 - Richiedente PAOLO TRABALZA

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008

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

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 482

Subalterno: 29

Compilata da:
Di Iesu Filippo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma

N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200

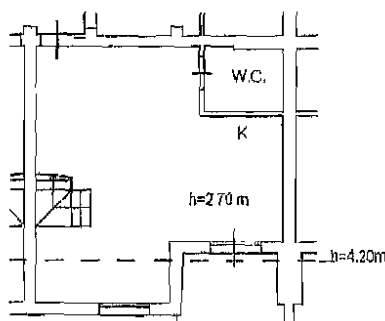
LOTTO 9

Foglio 129 p.lla 482 sub. 29 int. E7

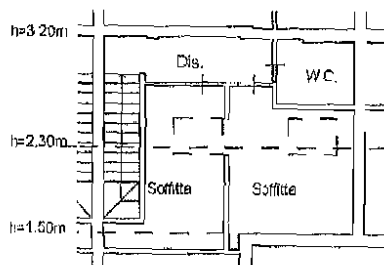
Superficie lorda: 90,60 mq

Superficie netta: 71,35 mq

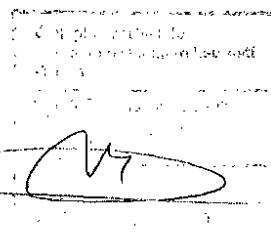
Terrazza Sup. lorda: 5,15 mq



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/09/2012 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno: 29 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: 1-2 interno: E7;

Ultima Planimetria in atti

Data: 04/09/2012 - n. TR0102026 - Richiedente PAOLO TRABALZA

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

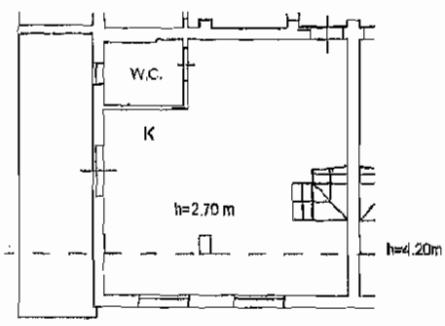
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
strada Santa Maria Maddalena civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Di Iesu Filippo
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 129	Prov. Roma
Particella: 482	N. 23766
Subalterno: 30	

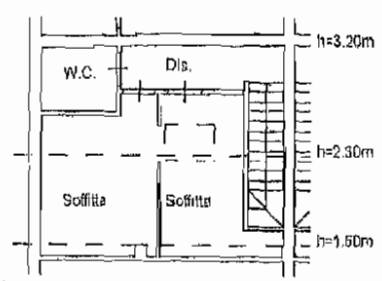
Scheda n. 1 Scala 1:200

LOTTO 10

Foglio 129 p.lla 482 sub. 30 int. E6
 Superficie lorda: 97,90 mq
 Superficie netta: 74,20 mq
 Terrazza Sup. lorda: 15,60 mq



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Per il n. Albo
E. I. U.

Geometra
TRABALZA PAOLO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/09/2012 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno 30 >
 STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: 1-2 interno: E6.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008

Planimetria di u.d.u. in Comune di Terni

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 482

Subalterno: 31

Compilata da:
Di Iesu Filippo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma

N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200

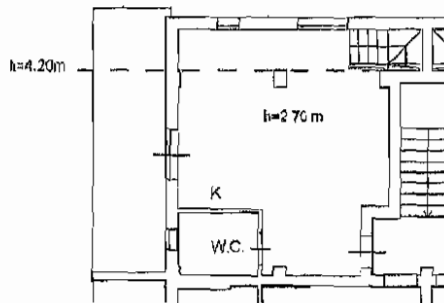
LOTTO 11

Foglio 129 p.lla 482 sub. 31 int. E5

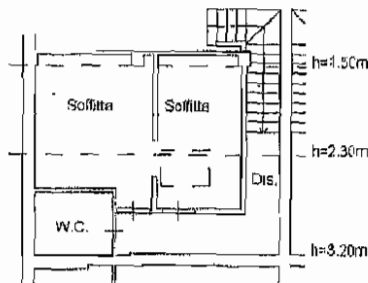
Superficie lorda: 87,70 mq

Superficie netta: 70,00 mq

Terrazza Sup. lorda: 14,40 mq



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO

[Stampa illeggibile]
 [Firma illeggibile]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/09/2012 - Comune di IERNI(L117) - < Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno 31 >
 STRADA SANTA MARIA MADDALENA, piano: 1-2 interno: E5;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008

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

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 482

Subalterno: 32

Compilata da:
Di Iesu Filippo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. ROMA

N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200

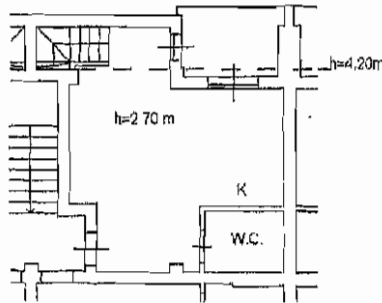
LOTTO 12

Foglio 129 p.lla 482 sub. 32 int. E8

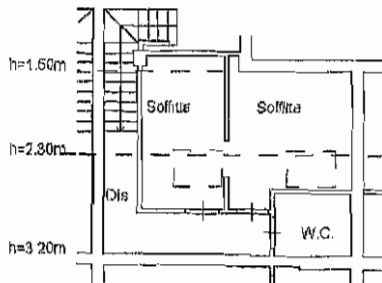
Superficie lorda: 81,30 mq

Superficie netta: 63,10 mq

Terrazza Sup. lorda: 5,20 mq



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO



Catasto dei fabbricati - Situazione al 04/09/2012 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno 32 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: 1-2 interno: E8;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008

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

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 482

Subalterno: 34

Compilata da:
Di Iesu Filippo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma

N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200

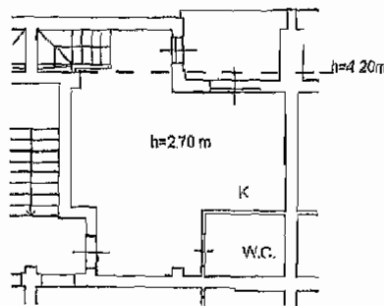
LOTTO 13

Foglio 129 p.IIa 482 sub. 34 int. D8

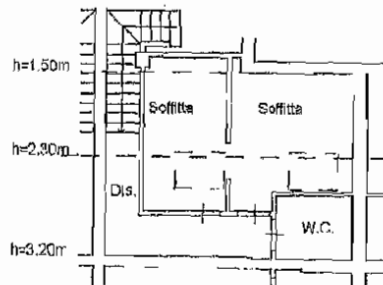
Superficie lorda: 82,80 mq

Superficie netta: 64,15 mq

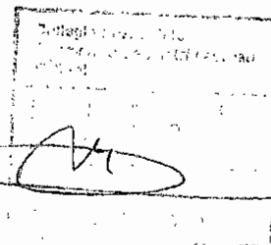
Terrazza Sup. lorda: 5,20 mq



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/09/2012 - Comune di TERNI(L.117) - <- Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno: 34 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: 1-2 interno: D8;

Ultima Planimetria in atti

Data: 04/09/2012 - n. TR0102030 - Richiedente PAOLO TRABALZA

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

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

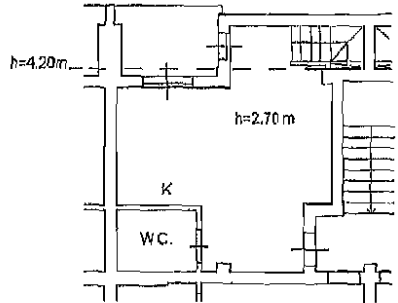
Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni
Strada Santa Maria Maddalena civ.

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 129 Particella: 482 Subalterno: 35	Compilata da: Di Iesu Filippo Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. ROMA	N. 23766
---	---	----------

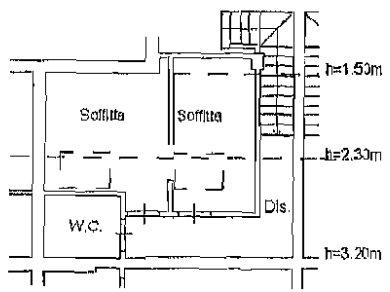
Scheda n. 1 Scala 1:200

LOTTO 14

Foglio 129 p.lla 482 sub. 35 int. C5
Superficie lorda: 81,70 mq
Superficie netta: 64,50 mq
Terrazza Sup. lorda: 5,30 mq



PIANO PRIMO

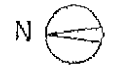


PIANO SOTTOTETTO

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

[Signature]

Geom.
TRABALZA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/09/2012 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno 35 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: 1-2 interno: C5;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008

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

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 129
Particella: 482
Subalterno: 36

Compilata da:
Di Iesu Filippo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma

N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200

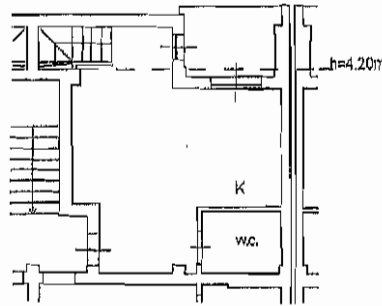
LOTTO 15

Foglio 129 p.lla 482 sub. 36 int.C8

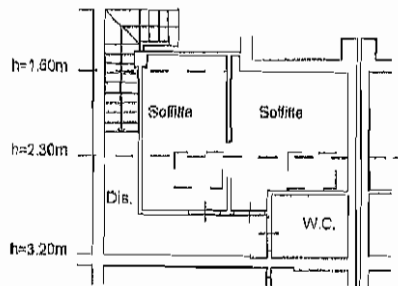
Superficie lorda: 83,10 mq

Superficie netta: 65,72 mq

Terrazza Sup. lorda: 4,90 mq

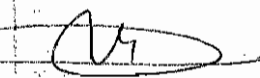


PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO

Prof. Ing. Filippo Di Iesu
 C. Via S. Maria Maddalena, 10 - Terni (TR)
 Tel. 0746/521111 - Fax 0746/521112
 E-mail: fdi@diiesu.it




Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/09/2012 - Comune di TERNI(L.117) - < Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno 36 >
 STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: 1-2 interno: C8;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

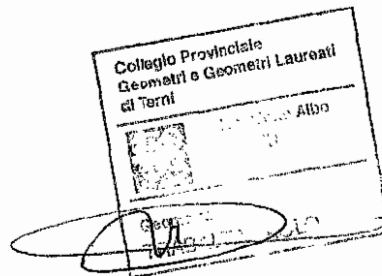
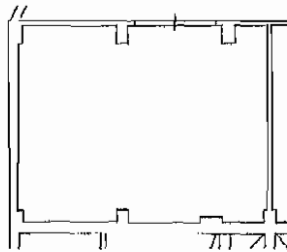
Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Strada Santa Maria Maddalena civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Di Iesu Filippo
Foglio: 129	Iscritto all'albo:
Particella: 482	Ingegnari
Subalterno: 39	Prov. Rcma N. 23766

Scheda n. 1 Scala 1:200

LOTTO 12

Foglio 129 p.lla 482 sub. 39 int. 1
Superficie lorda: 41,00 mq
Superficie netta: 37,00 mq

PIANO SEMINTERRATO
h=2.70 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI(LI17) - <Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno 39 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: SI interno: 1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Strada Santa Maria Maddalena civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Di Iesu Filippo
Foglio: 129	Iscritto all'albo:
Particella: 482	Ingegneri
Subalterno: 40	Prov. ROMA N. 23766

Scheda n. 1 Scala 1:200

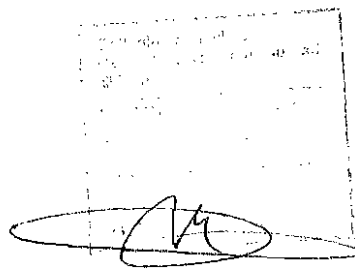
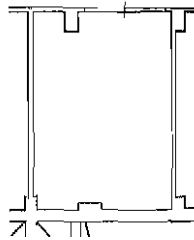
LOTTO 11

Foglio 129 p.lla 482 sub. 40 int. 2

Superficie lorda: 22,23 mq

Superficie netta: 21,00 mq

PIANO SEMINTERRATO
h=2.70 m



Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno: 40 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: S1 interno: 2;

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

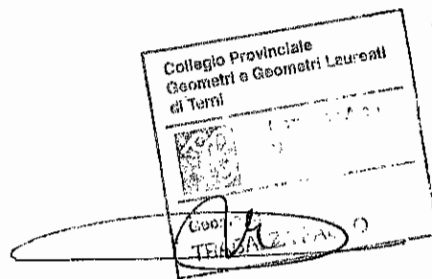
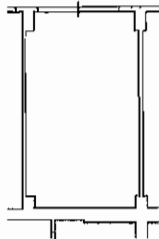
Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008	
Planimetria di u.d.u. in Comune di Terni	
Strada Santa Maria Maddalena civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Di Iesu Filippo
Foglio: 129	Iscritto all'albo:
Particella: 482	Ingegneri
Subalterno: 41	Prov. Roma N. 23766

Scheda n. 1 Scala 1:200

LOTTO 10

Foglio 129 p.lla 482 sub. 41 int. 3
Superficie lorda: 19,40 mq
Superficie netta: 17,00 mq

**PIANO SEMINTERRATO
h=2.70 m**



Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno 41 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: S1 interno: 3;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Strada Santa Maria Maddalena civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Di Iesu Filippo
Foglio: 129	Isritto all'albo:
Particella: 482	Ingegneri
Subalterno: 43	Prov. Roma N. 23766

Scheda n. 1 Scala 1:200

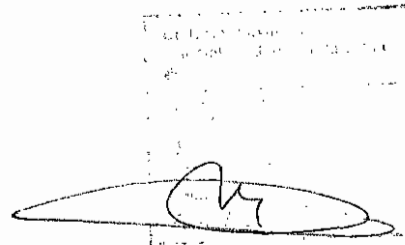
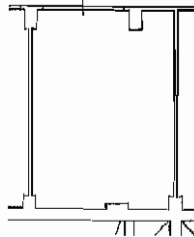
LOTTO 9

Foglio 129 p.lla 482 sub. 43 int. 5

Superficie lorda: 22,80 mq

Superficie netta: 21,00 mq

PIANO SEMINTERRATO
h=2.70 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno 43 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: S1 interno: 5;

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

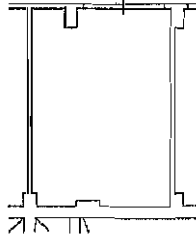
Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Strada Santa Maria Maddalena civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Di Iesu Filippo
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 129	Prov. Roma
Particella: 482	N. 23766
Subalterno: 44	

Scheda n. 1 scala 1:200

LOTTO 8

Foglio 129 p.lla 482 sub. 44 int. 6
Superficie lorda: 22,20 mq
Superficie netta: 21,00 mq

PIANO SEMINTERRATO
h=2.70 m



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Albo
3

Geometra
TRABALZA PAOLO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno 44 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: S1 interno: 6;

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

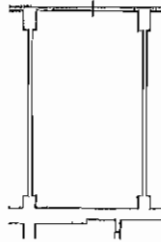
Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Strada Santa Maria Maddalena civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Di Iesu Filippo
Foglio: 129	Iscritto all'albo:
Particella: 482	Ingegneri
Subalterno: 46	Prov. Roma N. 23766

Scheda n. 1 Scala 1:200

LOTTO 7

Foglio 129 p.lla 482 sub. 46 int. 8
Superficie lorda: 17,70 mq
Superficie netta: 17,00 mq

PIANO SEMINTERRATO
h=2.70 m



[Faint stamp and signature]



Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno 46 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: S1 interno: 8;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008

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

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 482

Subalterno: 47

Compilata da:

Di Tesu Filippo

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Roma

N. 23766

Scheda n. 1

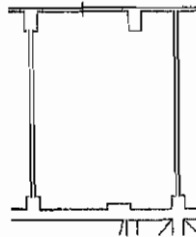
Scala 1:200

LOTTO 3

Foglio 129 p.lla 482 sub. 47 int. 9

Superficie lorda: 22,80 mq

Superficie netta: 21,00 mq



PIANO SEMINTERRATO

h=2.70 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI(L117) - <Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno 47 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: S1 interno: 9;

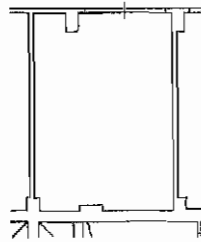
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Strada Santa Maria Maddalena oiv.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Di Iesu Filippo
Sezione:	Iscritte all'albo: Ingegneri
Foglio: 129	Prov. Roma
Particella: 482	N. 23766
Subalterno: 48	

Scheda n. 1 Scala 1:200

LOTTO 2

Foglio 129 p.lla 482 sub. 48 int. 10
Superficie lorda: 22,20 mq
Superficie netta: 21,00 mq



PIANO SEMINTERRATO
h=2.70 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI(UT117) - < Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno 48 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: SI interno: 10;

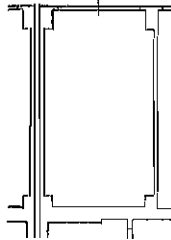
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Strada Santa Maria Maddalena civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Di Iesu Filippo
Sezione:	Isritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 129	Prov. Roma N. 23766
Particella: 482	
Subalterno: 50	

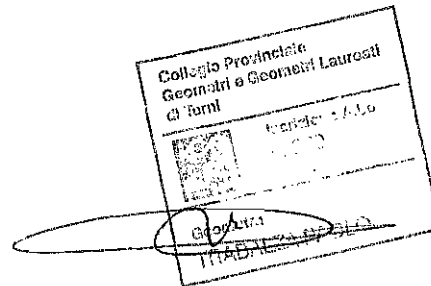
Scheda n. 1 Scala 1:200

LOTTO 6

Foglio 129 p.lla 482 sub. 50 int. 12
Superficie lorda: 17,10 mq
Superficie netta: 16,00 mq



PIANO SEMINTERRATO
h=2.70 m



Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI(LI17) - < Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno 50 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: SI internic: 12;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008	
Planimetria di u.d.u. in Comune di Terni	
Strada Santa Maria Maddalena civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Di Iesu Filippo
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 129	Prov. Roma
Particella: 482	N. 23766
Subalterno: 51	

Scheda n. 1 Scala 1:200

LOTTO 1

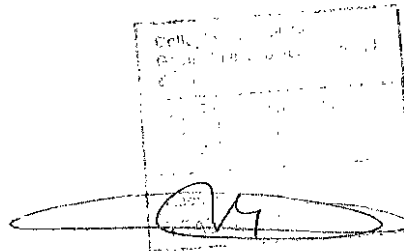
Foglio 129 p.lla 482 sub. 51 int. 13

Superficie lorda: 22,20 mq

Superficie netta: 21,00 mq



PIANO SEMINTERRATO
h=2.70 m



Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno 51 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: S1 interno: 13;

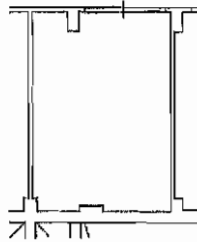
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Strada Santa Maria Maddalena	div.
Identificativi Catastali:	Compilata da: Di Iesu Filippo
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 129	Prov. Roma
Particella: 482	N. 23766
Subalterno: 52	

Scheda n. 1 Scala 1:200

LOTTO 5

Foglio 129 p.lla 482 sub. 52 int. 14
Superficie lorda: 22,20 mq
Superficie netta: 21,00 mq



PIANO SEMINTERRATO
h=2.70 m

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

17/07/2012

Ge. *[Signature]*
TRABALZA PAOLO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno 52 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: S1 int.14;

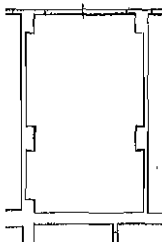
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Strada Santa Maria Maddalena div.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Di Iesu Filippo
Foglio: 129	Isritto all'albo:
Particella: 482	Ingegneri
Subalterno: 54	Prov. Roma
	N. 23765

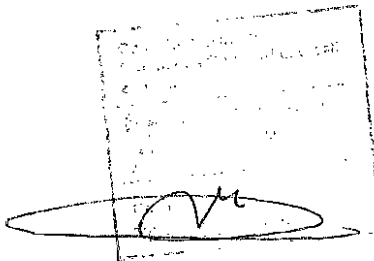
Scheda n. 1 Scala 1:200

LOTTO 4

Foglio 129 p.la 482 sub. 54 int. 16
Superficie lorda: 18,40 mq
Superficie netta: 17,00 mq



PIANO SEMINTERRATO
h=2.70 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno 54 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA, piano: S1 interno: 16,

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102911 del 06/08/2008

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

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 572

Subalterno: 2

Compilata da:
Di Iesu Filippo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma

N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200

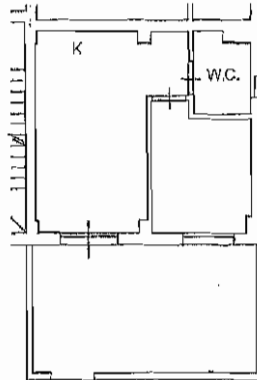
LOTTO 16

FOGLIO 129 P.LLA 572 SUB 2

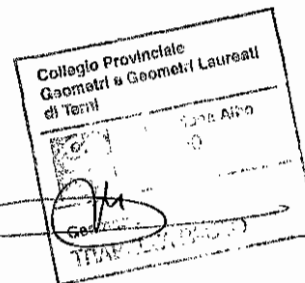
Superficie lorda : 38,40 mq

Superficie netta : 30,50 mq

Ingresso Sup. lorda : 23,40 mq



PIANO TERRA
h=2.70 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 129 Particella: 572 - Subalterno 2 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: T interno: 1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0102911 del 06/08/2008

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

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 572

Subalterno: 4

Compilata da:

Di Iesu Filippo

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Roma

N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200

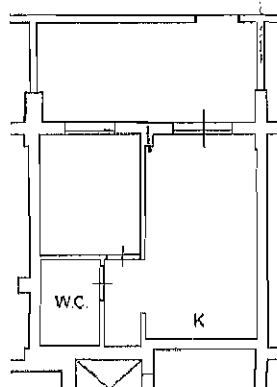
LOTTO 17

Foglio 129 p.lla 572 sub. 4

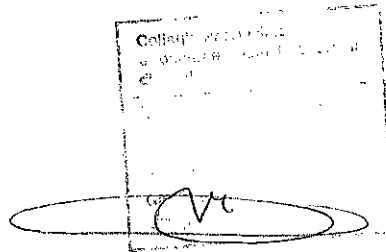
Superficie lorda : 39,25 mq

Superficie netta : 19,25 mq

Ingresso Sup. lorda : 18,90 mq



PIANO TERRA
h=2.70 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI (LT17) - Foglio: 129 Particella: 572 - Subalterno 4 -
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: 1 interno: 3;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102911 del 06/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Strada Santa Maria Maddalena civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Di Iesu Filippo
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 129	Prov. Roma
Particella: 572	N. 23766
Subalterno: 5	

Scheda n. 1 Scala 1:200

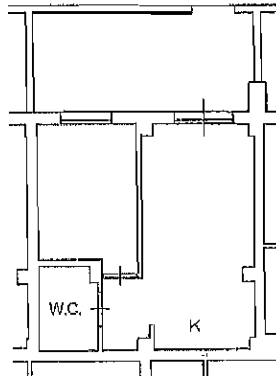
LOTTO 18

Foglio 129 p.lla 572 sub. 5

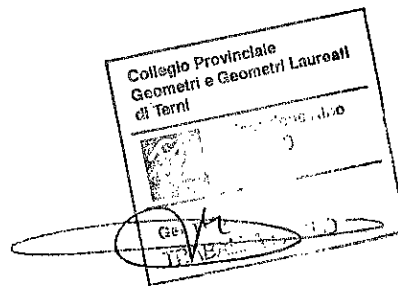
Superficie lorda : 41,70 mq

Superficie netta : 34,75 mq

Ingresso Sup. lorda: 18,90 mq



PIANO TERRA
h=2.70 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI(L.117) - < Foglio: 129 Particella: 572 - Subalterno 5 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: T interno: 4;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0102911 del 06/08/2008	
Planimetria di u.d.u. in Comune di Terni	
Strada Santa Maria Maddalena civ. .	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 129 Particella: 572 Subalterno: 8	Compilata da: Di Tesu Filippo Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Roma N. 23766

Scheda n. 1 Scala 1:200

LOTTO 19

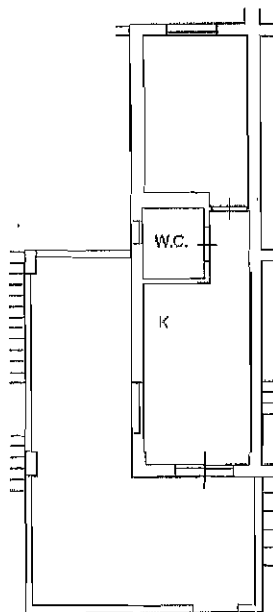
Foglio 129 p.lla 572 sub. 8

Superficie lorda : 42,15 mq

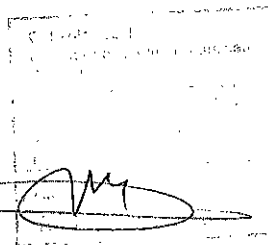
Superficie netta : 32, 10 mq

Sup. lorda porticato: 18,00 mq

Ingresso Sup. lorda: 23,70 mq



PIANO TERRA
h=2.70 m



Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI(LIT7) - < Foglio: 129 Particella: 572 - Subalterno 8 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: T interno: 7;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102911 del 06/08/2008

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

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 572

Subalterno: 9

Compilata da:

Di Iesu Filippo

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. ROMA

N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200

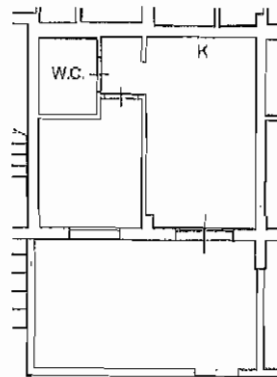
LOTTO 20

Foglio 129 p.lla 572 sub. 9

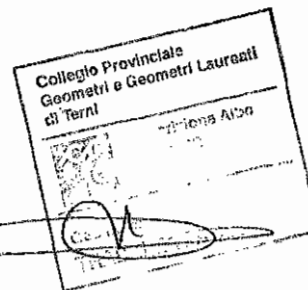
Superficie lorda : 36,50 mq

Superficie netta : 31,10 mq

Ingresso Sup. lorda: 23,95 mq



PIANO TERRA
h=2.70 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 129 Particella: 572 - Subalterno 9 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: T interno: 8;

Ultima Planimetria in atti

Data: 17/07/2012 - n. TR0086106 - Richiedente PAOLO TRABALZA

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102911 del 06/08/2008

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

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 572

Subalterno: 10

Compilata da:

Di Issu Filippo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma

N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200

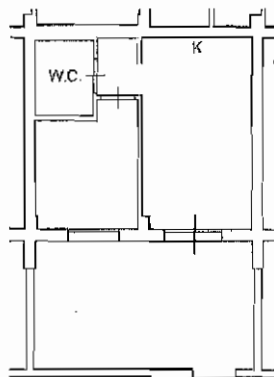
LOTTO 21

Foglio 129 p.lla 572 sub. 10

Superficie lorda : 36,50 mq

Superficie netta : 31, 10 mq

Ingresso Sup. lorda: 23,95 mq



PIANO TERRA
h=2.70 m

Collegio Provinciale
Ingegneri

The stamp is rectangular and contains the text 'Collegio Provinciale Ingegneri'. Below the stamp is a handwritten signature in black ink.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 129 Particella: 572 - Subalterno 10 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: T interno: 9;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102911 del 06/08/2008

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

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 572

Subalterno: 11

Compilata da:

Di Iesu Filippo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma

N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200

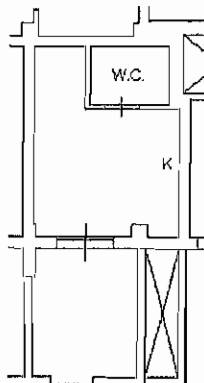
LOTTO 22

Foglio 129 p.lla 572 sub 11

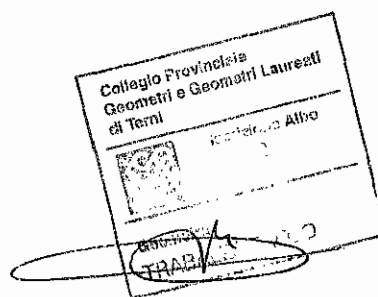
Superficie lorda : 22,70 mq

Superficie netta : 20,10 mq

Ingresso Sup. lorda: 11,80 mq



PIANO TERRA
h=2.70 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 129 Particella: 572 - Subalterno 11 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: T interno: 10;

Ultima Planimetria in atti

Data: 17/07/2012 - n. TR0086108 - Richiedente PAOLO TRABALZA

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0102911 del 06/08/2008

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

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 129
Particella: 572
Subalterno: 13

Compilata da:
Di Iesu Filippo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma

N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200

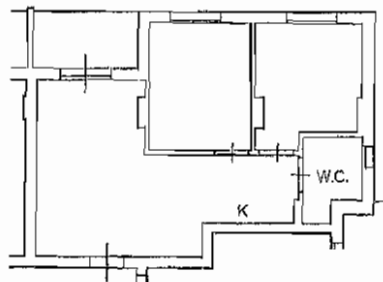
LOTTO 23

Foglio 129 p.lla 572 sub. 13

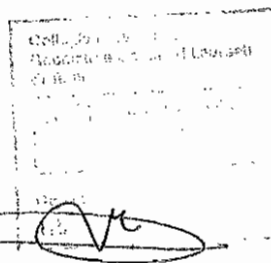
Superficie lorda : 56,45 mq

Superficie netta : 47,65 mq

Terrazza Sup. lorda: 4,80 mq



PIANO PRIMO
h=2.70 m



Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 129 Particella: 572 - Subalterno 13 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: 1 interno: 12,

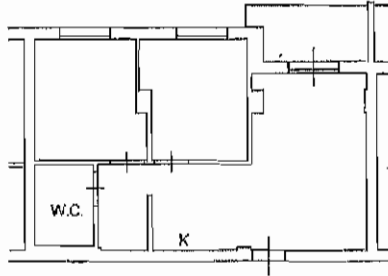
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0102911 del 06/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Strada Santa Maria Maddalena civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Di Iesu Filippo
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 129	Prov. Roma
Particella: 572	N. 23766
Subalterno: 14	

Scheda n. 1 Scala 1:200

LOTTO 24

Foglio 129 p.lla 572 sub. 14
 Superficie lorda : 57,70 mq
 Superficie netta : 51,80 mq
 Terrazza Sup. lorda: 4,95 mq



PIANO PRIMO
h=2.70 m



Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 129 Particella: 572 - Subalterno 14 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA, piano: 1 interno: 13;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0102911 del 06/08/2008

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

Strada Santa Maria Maddalena

oiv.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 572

Subalterno: 16

Compilata da:
Di Iesu Filippo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma

N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200

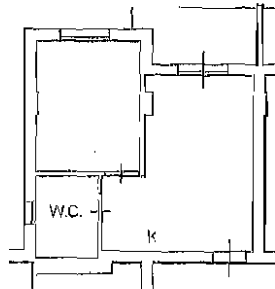
LOTTO 25

Foglio 129 p.lla 572 sub. 16

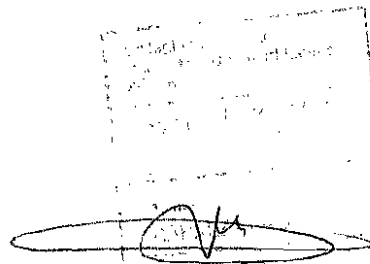
Superficie lorda : 37,65 mq

Superficie netta : 32,20 mq

Terrazza Sup. lorda: 4,95 mq



PIANO PRIMO
h=2.70 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/09/2012 - Comune di TERNI(L.117) - < Foglio: 129 Particella: 572 - Subalterno 16 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: 1 interno: 15;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102911 del 06/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Strada Santa Maria Maddalena	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da: Di Iesu Filippo
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 129	Prov. Roma
Particella: 572	N. 23766
Subalterno: 18	

Scheda n. 1 Scala 1:200

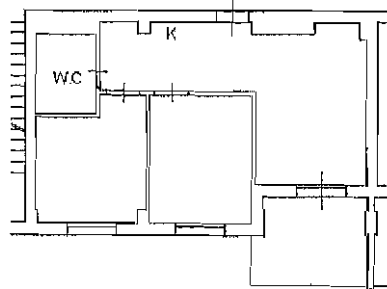
LOTTO 26

Foglio 129 p.lla 572 sub. 18

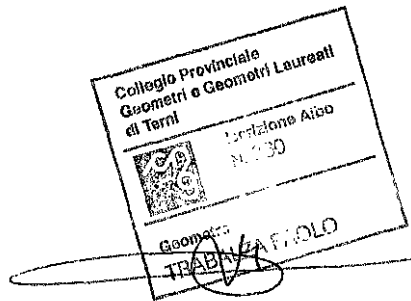
Superficie lorda : 47,90 mq

Superficie netta : 43,20 mq

Terrazza Sup. lorda: 7,80 mq



PIANO PRIMO
h=2.70 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/09/2012 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 129 Particella: 572 - Subalterno 18 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: 1 interno: 17;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102911 del 06/08/2008

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

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 572

Subalterno: 19

Compilata da:

Di Iesu Filippo

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Roma

N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200

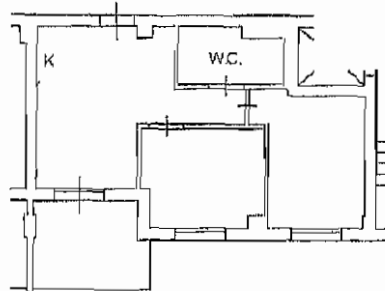
LOTTO 27

Foglio 129 p.lla 572 sub. 19

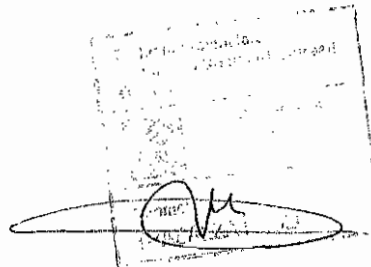
Superficie lorda : 50,25 mq

Superficie netta : 38,90 mq

Terrazza Sup. lorda: 7,80 mq



PIANO PRIMO
h=2.70 m



Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 04/09/2012 - Comune di TERNI (LT117) - < Foglio: 129 Particella: 572 - Subalterno 19 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: 1 interno: 18;

Ultima Planimetria in atti

Data: 04/09/2012 - n. TR0102018 - Richiedente PAOLO TRABALZA

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102911 del 06/08/2008

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

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 572

Subalterno: 21

Compilata da:

Di Iesu Filippo

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Roma

N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200

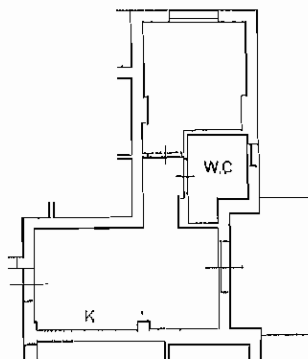
LOTTO 28

Foglio 129 p.lla 572 sub. 21

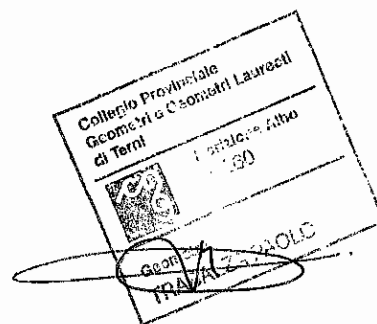
Superficie lorda : 37,20 mq

Superficie netta : 27,60 mq

Terrazza Sup. lorda: 7,90 mq



PIANO SECONDO
h=2.70 m



Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 129 Particella: 572 - Subalterno 21 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: 2 interno: 20;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0102911 del 06/08/2008

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

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 572

Subalterno: 22

Compilata da:

Di Iesu Filippo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma

N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200

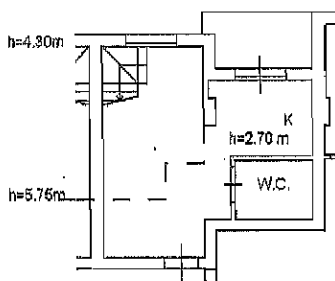
LOTTO 29

Foglio 129 p.lla 572 sub. 22

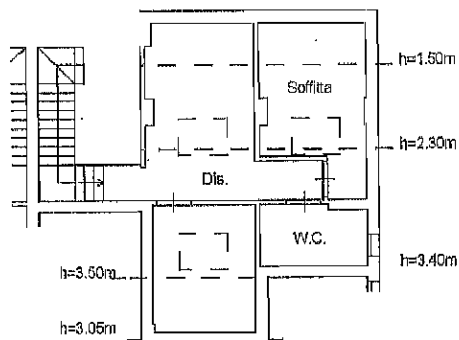
Superficie lorda : 90,90 mq

Superficie netta : 65,70 mq

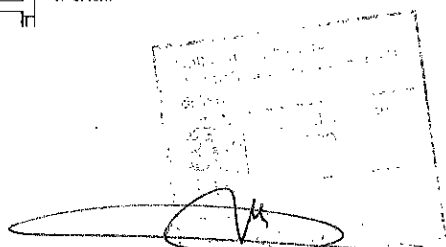
Terrazza Sup. lorda: 4,70 mq



PIANO SECONDO



PIANO SOTTOTETTO



Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 129 Particella: 572 - Subalterno 22 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: 2-3 interno: 21;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0102911 del 06/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Strada Santa Maria Maddalena	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da: Di Iesu Filippo
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 129	Prov. Roma
Particella: 572	N. 23766
Subalterno: 23	

Scheda n. 1 Scala 1:200

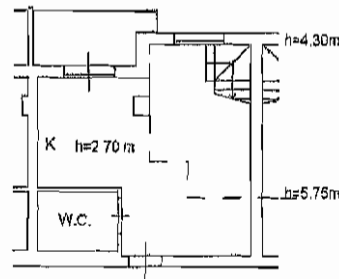
LOTTO 30

Foglio 129 p.lla 572 sub. 23

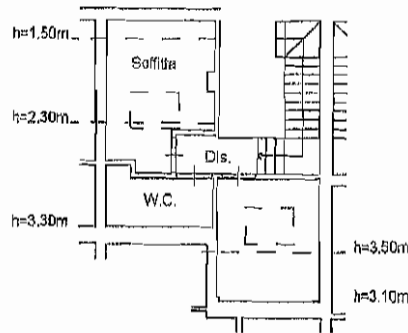
Superficie lorda : 69, 20 mq

Superficie netta : 55, 70 mq

Terrazza Sup. lorda: 4,70 mq



PIANO SECONDO



PIANO SOTTOTETTO

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscritto all'albo
N. 110
Coordinatore
TRABALZA PAOLO



Catasto dei fabbricati - Simulazione al 04/09/2012 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 129 Particella: 572 - Subalterno 23 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: 2-3 interno: 22;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0102911 del 06/08/2008

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

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 572

Subalterno: 24

Compilata da:

Di Iesu Filippo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma

N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200

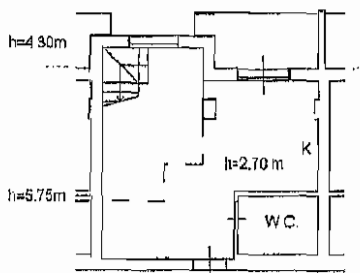
LOTTO 31

Foglio 129 p.lla 572 sub. 24

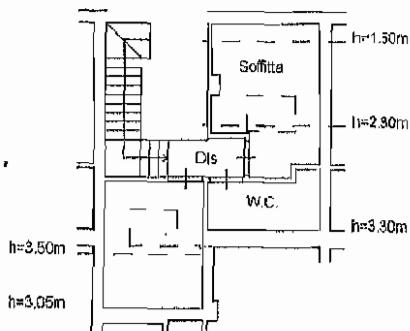
Superficie lorda : 70,20 mq

Superficie netta : 55,00 mq

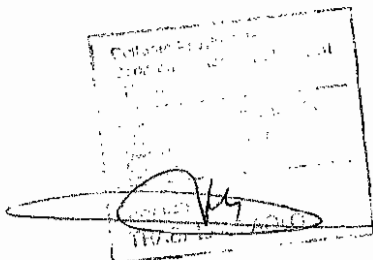
Terrazza Sup. lorda: 4,70 mq



PIANO SECONDO



PIANO SOTTOTETTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/09/2012 - Comune di TERNI(L.117) - < Foglio: 129 Particella: 572 - Subalterno 24 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: 2-3 interno: 23;

Ultima Planimetria in atti

Data: 04/09/2012 - n. TR0102020 - Richiedente PAOLO TRABALZA

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102911 del 06/08/2008

Planimetria di u.d.u. in Comune di Terni

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 572

Subalterno: 25

Compilata da:
Di Iesu Filippo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma

N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200

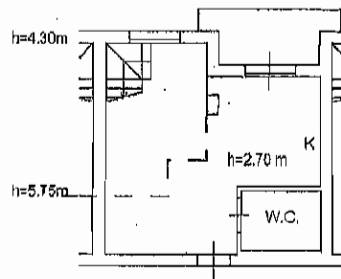
LOTTO 32

Foglio 129 p.lla 572 sub. 25

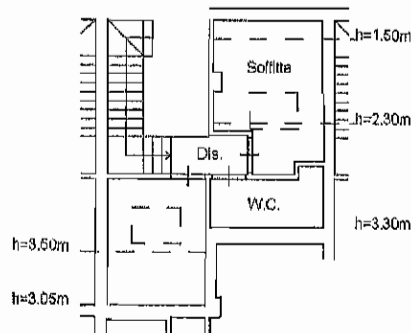
Superficie lorda : 69, 50 mq

Superficie netta : 51, 10 mq

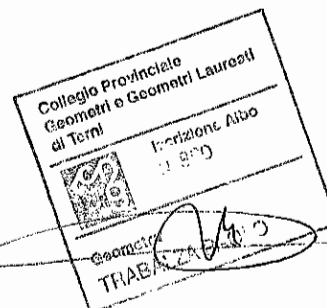
Terrazza Sup. lorda: 4,90 mq



PIANO SECONDO



PIANO SOTTOTETTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 129 Particella: 572 - Subalterno 25 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: 2-3 interno: 24;

Ultima Planimetria in atti

Data: 17/07/2012 - n. TR0086114 - Richiedente PAOLO TRABALZA

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102911 del 06/08/2008

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

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 572

Subalterno: 26

Compilata da:
Di Iesu Filippo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma

N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200

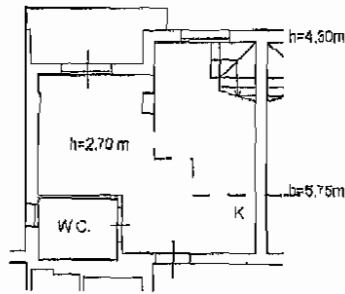
LOTTO 33

Foglio 129 p.lla 572 sub. 26

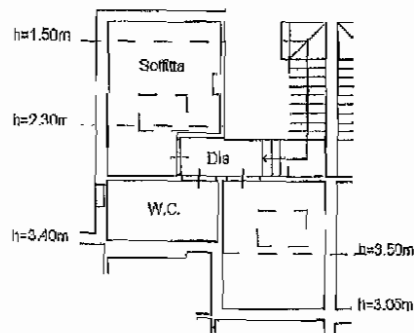
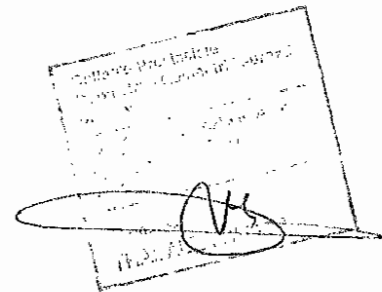
Superficie lorda : 78,95 mq

Superficie netta : 58,20 mq

Terrazza Sup. lorda: 5,30 mq



PIANO SECONDO



PIANO SOTTOTETTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/09/2012 - Comune di TERNI(1117) - < Foglio: 129 Particella: 572 - Subalterno 26 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: 2-3 interno: 25;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0102911 del 06/08/2008

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

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 572

Subalterno: 28

Compilata da:
Di Iesu Filippo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma

N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200

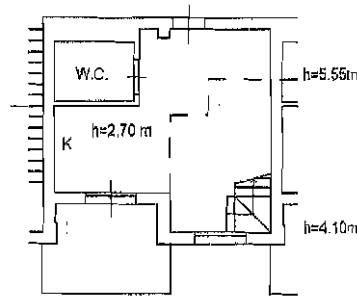
LOTTO 34

Foglio 129 p.la 572 sub. 28

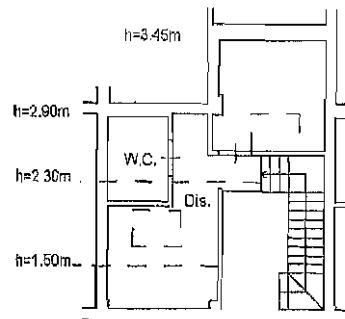
Superficie lorda : 67, 60 mq

Superficie netta : 49, 70 mq

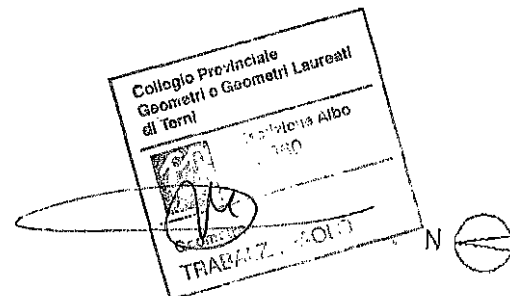
Terrazza Sup. lorda: 7,90 mq



PIANO SECONDO



PIANO SOTTOTETTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2012 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 129 Particella: 572 - Subalterno 28 >
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: 2-3 interno: 27;

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foglio 129 p.la 482-572



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

Comune di...
Ufficio di...
[Signature]



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6





FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.lla 482 sub.5

LOTTO 1



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4



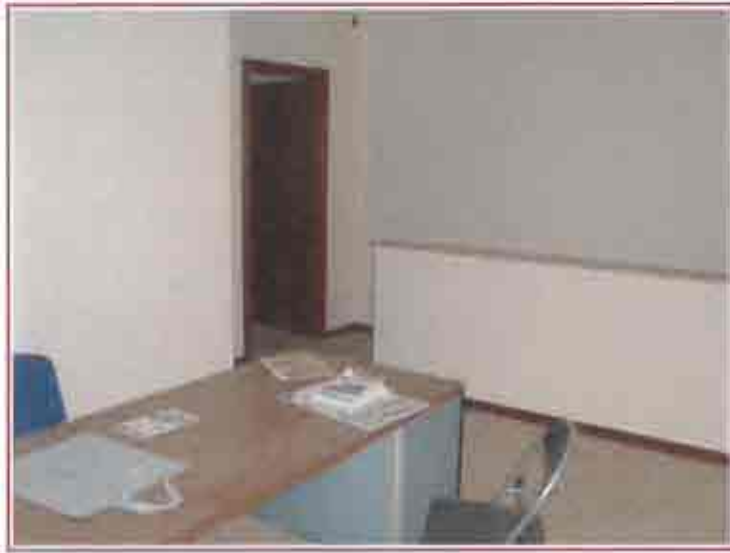


FOTO 5



FOTO 6





FOTO 7



FOTO 8



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Box Foglio 129 p.lla 482sub 51

LOTTO 1



FOTO 1



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.lla 482 sub. 6

LOTTO 2



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4

CONGIUNTORE
DIREZIONE REGIONALE
AL FINE
IN DATA 10/10/2011
10/10/2011





FOTO 5



FOTO 6





FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Box Foglio 192 p.lla 482 sub. 48

LOTTO 2



FOTO 1



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.lla 482 sub. 7

LOTTO 3



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4





FOTO 5



FOTO 6





FOTO 7



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Box Foglio 129 p.lla 482 sub. 47

LOTTO 3



FOTO 1



FOTO 2



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 192 p.lla 482 sub. 18

LOTTO 4



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3





FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular official stamp. The stamp contains some illegible text and a date. Below the signature, there is another smaller, partially visible stamp.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Box Foglio 192 p.lla 482 sub. 54

LOTTO 4

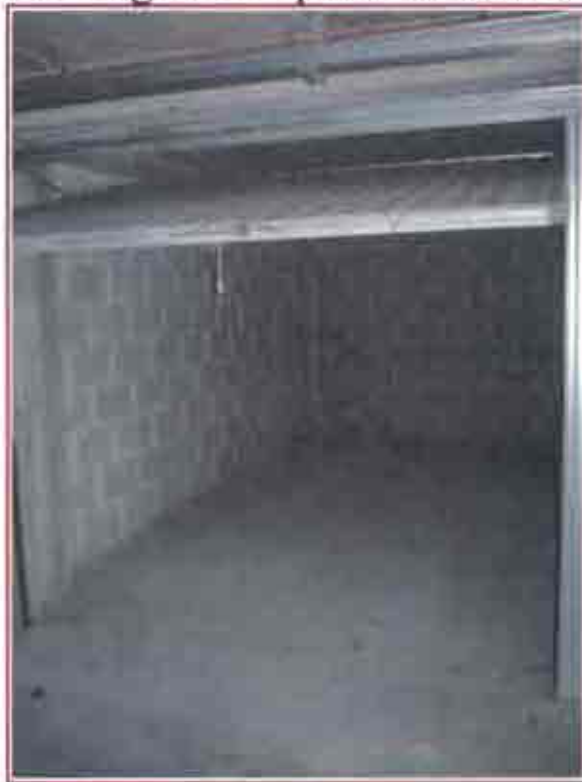


FOTO 1



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.lla 482 sub. 21

LOTTO 5



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4

Handwritten signature and a stamp. The stamp is tilted and contains some illegible text, possibly a date or time.



FOTO 5



FOTO 6





FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

[Handwritten signature and stamp]



FOTO 10



FOTO 11





FOTO 12



FOTO 13

Handwritten signature and a faint, diamond-shaped stamp or seal.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Box Foglio 129 p.lla 482 sub. 52

LOTTO 5



FOTO 1



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.la 482 sub.22

LOTTO 6



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8





FOTO 9



FOTO 10





FOTO 11



FOTO 12





FOTO 13



FOTO 14





FOTO 15



FOTO 16

Collegio Professionale
Giuseppe e Quirico Lauriali
di Torino - Corso Alba

Giuliano
TRASALZA PAOLO



FOTO 17



FOTO 18

REGIONE PIEMONTE
CORTESE e GRADINI LAVORISTE
Comune di
TRIOZZA PAOLO



FOTO 19



FOTO 20



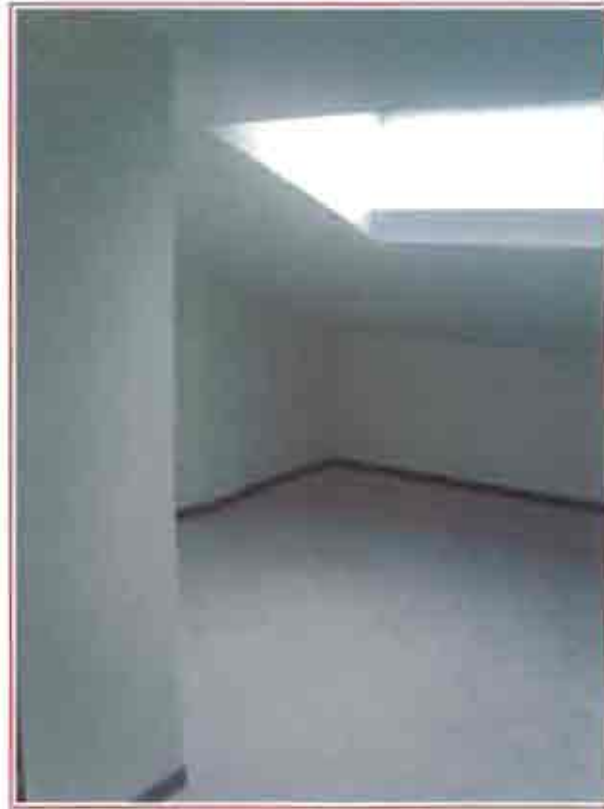


FOTO 21

Collegio Provinciale
Giuseppe e Gaetano Laurati
Via...
Sezione
TIMBALZA P.C. 10

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Box Foglio 129 p.lla 482 sub. 50

LOTTO 6



FOTO 1



FOTO 2



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.lla 482 sub. 25

LOTTO 7



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3





FOTO 4

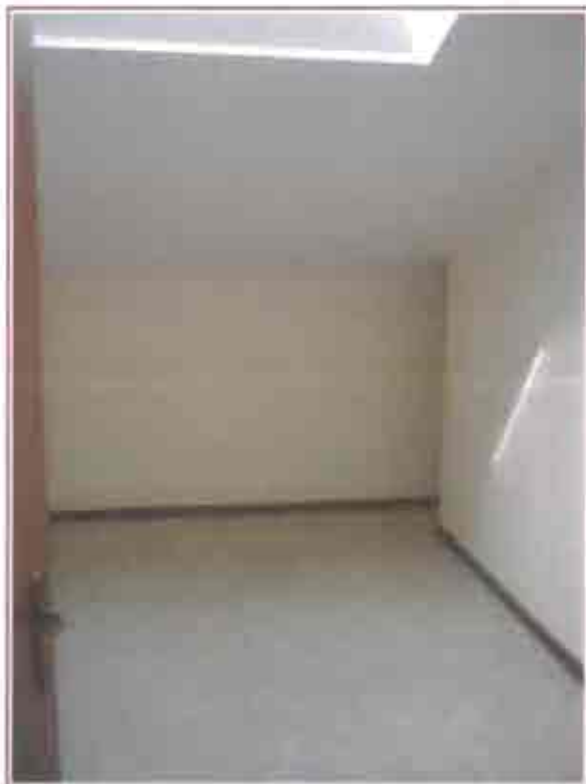


FOTO 5





FOTO 6



FOTO 7





FOTO 8



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Box Foglio 129 p.lla 482 sub. 46

LOTTO 7



FOTO 1



FOTO 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.lla 482 sub. 26

LOTTO 8



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3





FOTO 4



FOTO 5





FOTO 6



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Box Foglio 129 p.lla 482 sub. 44

LOTTO 8



FOTO 1



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.lla 482 sub. 29

LOTTO 9



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

Collegio Provinciale
Giuseppe e Gaetano LAURATI
di Bari
Sezione A/B
10
Spazio
TITOLAZIONE



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

Collegio Provinciale
Giovanni e Tommaso Laurenti
di Trani
Fotografie Abuso
2020
Firma: [Signature]
TECHNICAL STUDIO

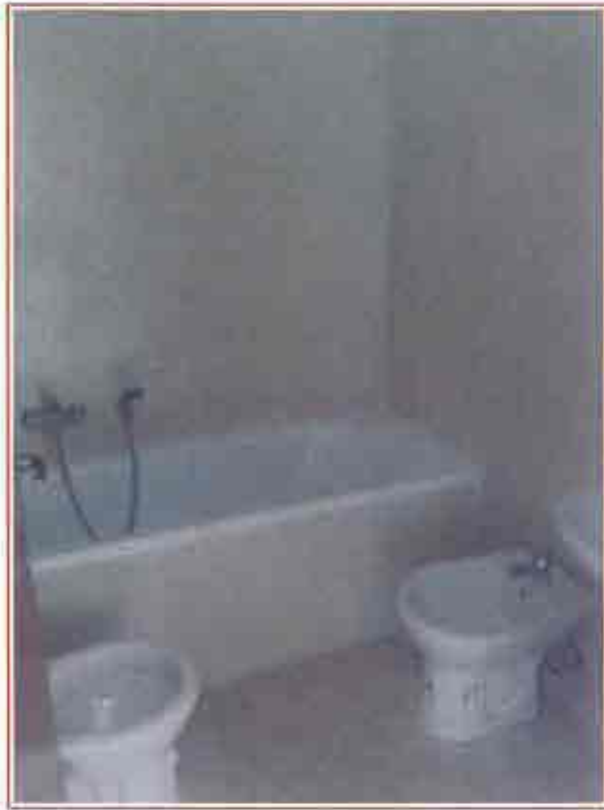


FOTO 7



FOTO 8

Collegio Provinciale
Giuristi e Osservatori Legali
di Torino
Il Collegio è
composto da
12
membri
Il Presidente
TRABALZA PAOLO



FOTO 9



FOTO 10

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Box Foglio 129 p.lla 482 sub. 43

LOTTO 9



FOTO 1



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.lla 482 sub.30

LOTTO 10



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4

[Handwritten signature]
[Faint stamp]



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7

Comprova
Código de Verificação
N.º 123456789
Data: 12/12/2023
Assinado:
FRANALZA HAZO



FOTO 8

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Box Foglio 129 p.la 482 sub. 41

LOTTO 10



FOTO 1



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.la 482 sub. 31

LOTTO 11



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4



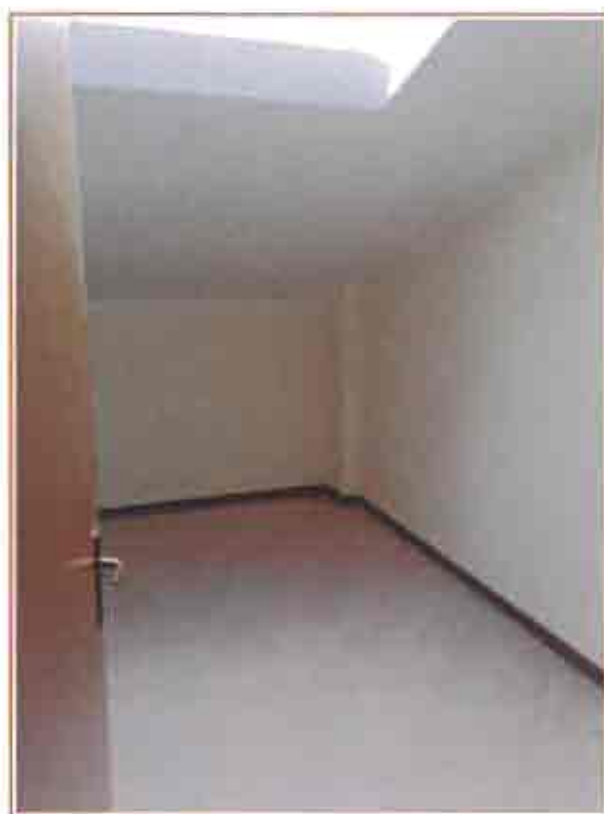


FOTO 5



FOTO 6

Collegio Provinciale
Giuristi e Giuriste Laureati
di Torino
Sezione 1100
Comitato
TRABALETTI 100



FOTO 7



FOTO 8

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Box Foglio 129 p.lla 482 sub. 40

LOTTO 11



FOTO 1



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.la 482 sub. 32

LOTTO 12



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3

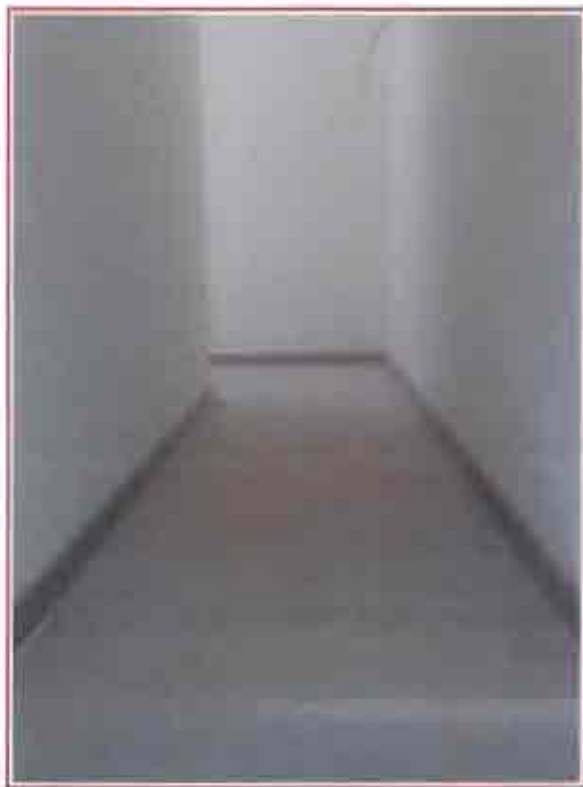


FOTO 4





FOTO 5



FOTO 6





FOTO 7



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Box Foglio 129 p.lla 482 sub. 39

LOTTO 12



FOTO 1



FOTO 2



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.lla 482 sub. 34

LOTTO 13



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4





FOTO 5



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.lla 482 sub.35

LOTTO 14



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3

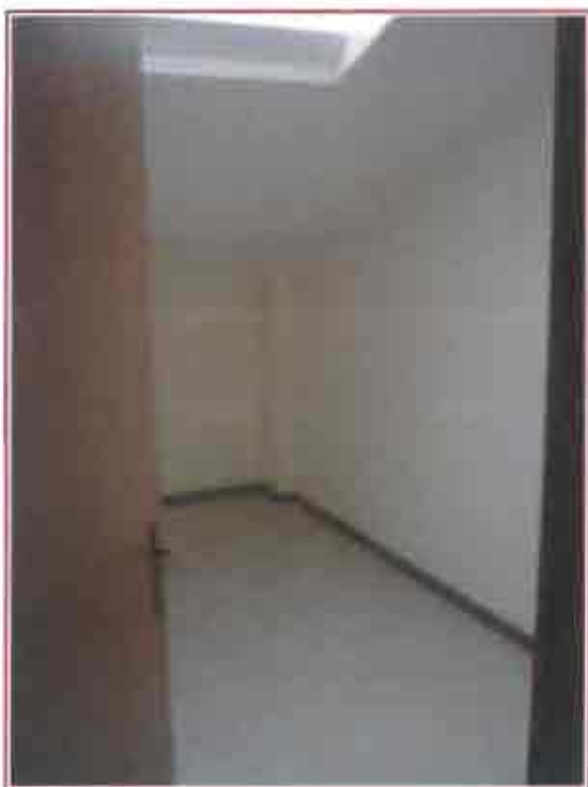


FOTO 4

Handwritten signature and a blue official stamp, likely from a government or institutional body, located below the caption for Foto 4.



FOTO 5



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.lla 482 sub. 36

LOTTO 15



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4





FOTO 5



FOTO 6





FOTO 7



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.la 572 sub. 2

LOTTO 16



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3





FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 9



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.lla 572 sub. 4

LOTTO 17



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.la 572 sub. 5

LOTTO 18



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.la 572 sub. 8

LOTTO 19



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.la 572 sub. 9

LOTTO 20



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.lla 572 sub. 10

LOTTO 21



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4

College Donatella
Dottorato e Dottorato Laureati
di Teoria
Insegnante Dott.
[Signature]
Cognome
FRUSCANTO



FOTO 5



FOTO 6

Colégio Protetorado
Gerais e Docentes Lacerda
de São Paulo
Governo: [Signature]
TBA04/2019

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.lla 572 sub. 11

LOTTO 22



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4





FOTO 5



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.lla 572 sub 13

LOTTO 23



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4





FOTO 5



FOTO 6



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 192 p.lla 572 sub. 14

LOTTO 24



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4





FOTO 5



FOTO 6





FOTO 7



FOTO 8

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.lla 572 sub. 16

LOTTO 25



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4





FOTO 5



FOTO 6



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.lla 572 sub.18

LOTTO 26



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4





FOTO 5



FOTO 6





FOTO 7



FOTO 8



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.lla 572 sub. 19

LOTTO 27



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.la 572 sub. 21

LOTTO 28



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.la 572 sub. 22

LOTTO 29



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4

Handwritten signature and a rectangular stamp or form, possibly a document or receipt, located below the caption for FOTO 4.



FOTO 5



FOTO 6





FOTO 7



FOTO 8

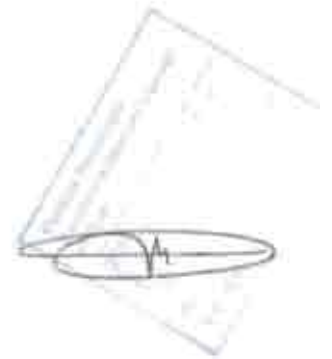




FOTO 11



FOTO 12

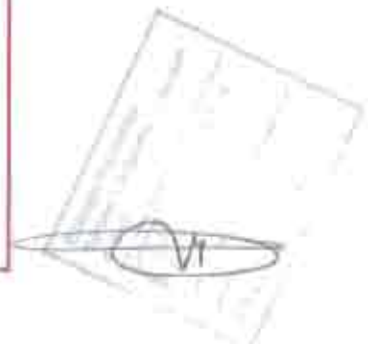




FOTO 3



FOTO 4

Collegio Promovete
Giacimenti e Trattamenti Lignicoli
di Trilite
Trilite
Trilite



FOTO 5

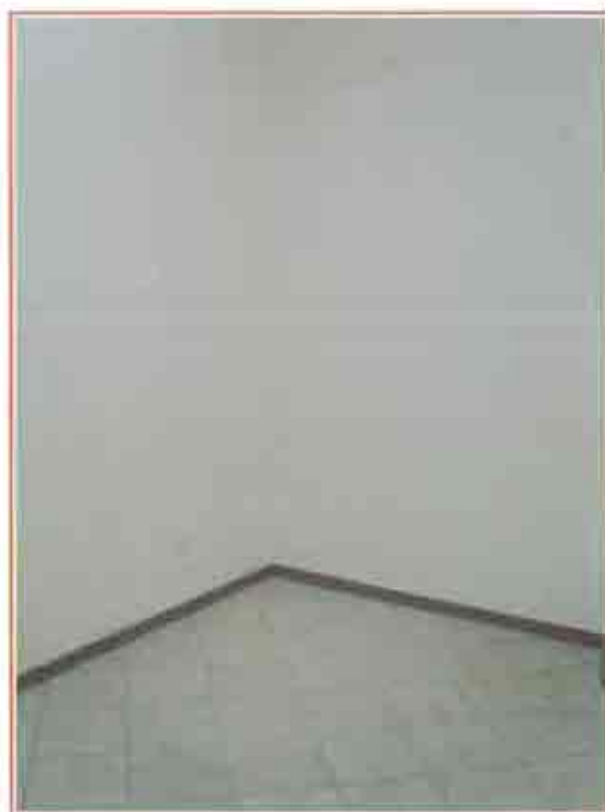


FOTO 6





FOTO 7



FOTO 8

Collegio Proletario
Giovanni e Gennaro Laurati
di Torino
Incaricato della
Gestione
TRAMONTA PAOLO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.IIa 572 sub. 24

LOTTO 31



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

Cottagio Provatolice
Gennardi e Demmeni Laurast
di Sassari

Inchiesta Abba
n. 100

[Handwritten signature]

TRASALDI PAOLO



FOTO 7

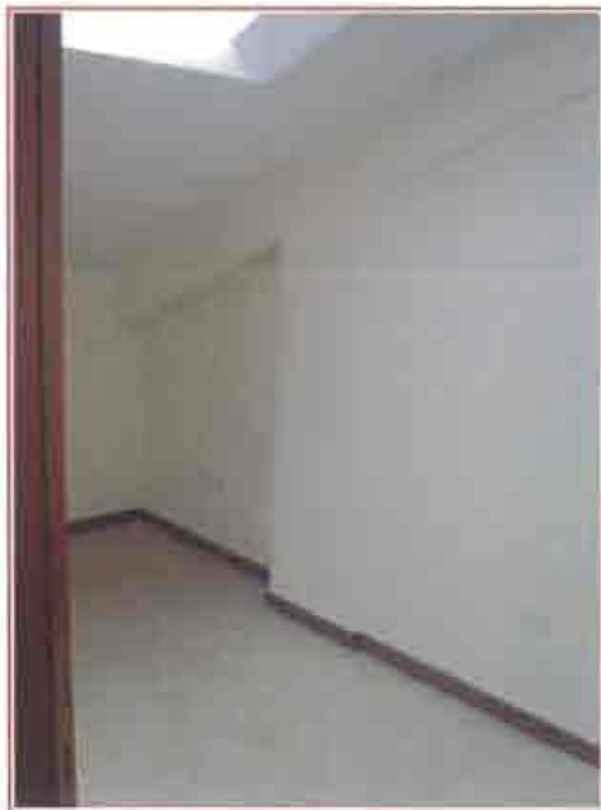


FOTO 8

Collegio Professionale
Comitato di Gestione Scuola
M. S. S. S.
[Signature]
[Date]

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.lla 572 sub. 25

LOTTO 32



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7





FOTO 8



FOTO 9

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.lla 572 sub 26

LOTTO 33



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

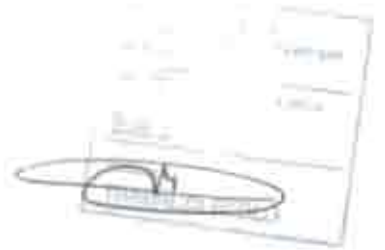


FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

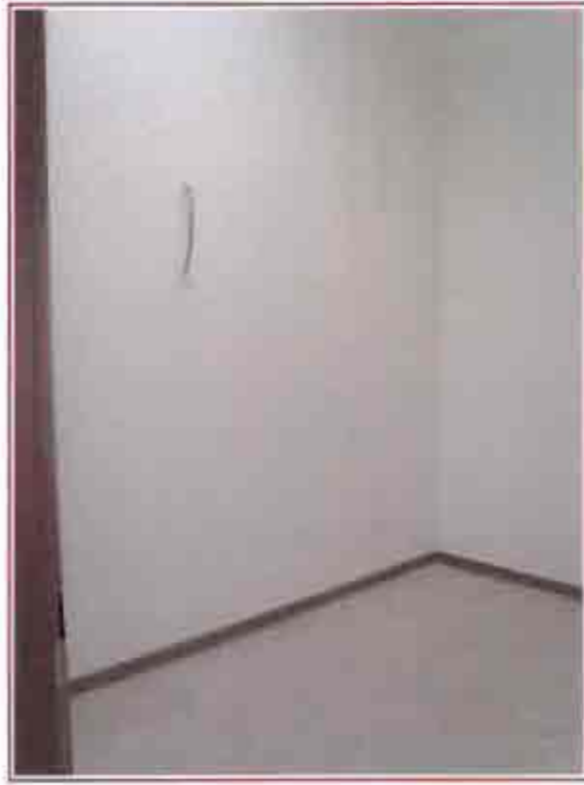
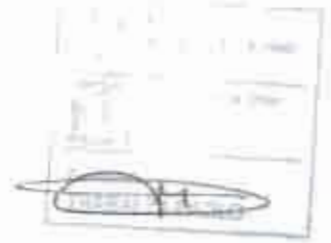


FOTO 10



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Appartamento Foglio 129 p.lla 572 sub. 28

LOTTO 34



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4





FOTO 5



FOTO 6



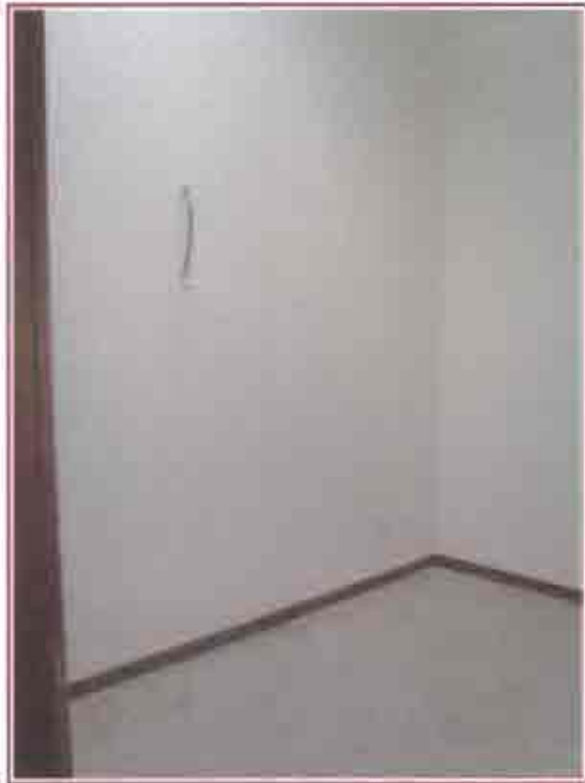


FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

College Pendidikan Gedung 1 Kampus Lingsar 47132	
No. Absen	0101010101
Diketahui	
<i>[Signature]</i>	

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Promossa da:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro:

N. Gen. Rep. **192/2011**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-12-2012
Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**
Custode Giudiziario: **Patrizia Cianchini**

INTEGRAZIONE PERITALE

Tecnico incaricato: **Trabalza Paolo**
CODICE FISCALE: TRBPLA69M29L1170
PARTITA IVA: 01367140553
Con studio in: Via F. Filzi, 7 - Terni
telefono: 0744/58547
fax: 0744/58547
email: sta.lt@libero.it

PREMESSA

A seguito dell'istanza formulata dalla Dott.ssa Patrizia Cianchini, in qualità di custode nominato nella procedura esecutiva degli immobili siti in Terni via degli Arroni n. 63, il Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei in data 23/11/2016 disponeva nuovo sopralluogo al fine di verificare le problematiche relative agli eventi sismici recentemente accaduti in Umbria.

STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA

Effettuato l'accesso presso gli immobili oggetto dell'esecuzione in Terni via degli Arroni n. 63 in data 29/11/2016, unitamente alla custode nominata Dott.ssa Cianchini, lo scrivente ha potuto constatare le attuali condizioni dell'edificio, distinto al C.F. Foglio 129 p.lla 482, successivamente ai recenti eventi sismici verificatisi in Umbria.

Descrizione del quadro fessurativo:

1. fessurazione all'intradosso fra la tamponatura esterna e la falda di copertura nell'angolo sud-est (foto 1-2);
2. fessurazione nella tamponatura, visibile sia internamente che esternamente, che si diparte dalla finestra del bagno nel lato est dell'**appartamento di cui al Lotto 5** e che interessa anche il prospetto sud (foto 1-2);
3. fessurazione visibile internamente al bagno all'intradosso fra il soffitto e la tamponatura esterna lato sud, parzialmente visibile esternamente (foto 2-3);
4. fessurazione della tamponatura al piano sottotetto lato sud-ovest, visibile internamente (foto 4);
5. non si riscontrano lesioni nella struttura portante.

Precisando che alcune delle suddette lesioni e fessurazioni erano già state riscontrate e menzionate nell'integrazione peritale depositata il 12/12/2012, appare indiscutibile un peggioramento dello stato fessurativo della tamponatura.

Per quanto sopra, sulla base dei sopralluoghi e dell'esperienza maturata nel corso dell'attività professionale, salvo ogni necessario e più ampio monitoraggio della struttura, si ritiene di poter ascrivere ad un assestamento dell'intelaiatura portante in calcestruzzo armato in corrispondenza del lato sud, le lesioni/fessurazioni presenti nella tamponatura esterna.

E' parere dello scrivente infatti che le sollecitazioni generate dall'evento sismico, nella parte di fabbricato caratterizzato da ampie zone a sbalzo e con aggetti fino a ml 1,80 circa, abbiano causato micrometrici assestamenti della struttura proprio in corrispondenza delle porzioni di maggiore carico del paramento murario perimetrale con il licenziamento della muratura in corrispondenza della zone di maggiore rigidità.

Per il ripristino dello stato dei luoghi sarà necessario intervenire sia esternamente che internamente

attraverso la demolizione dell'intonaco in corrispondenza delle fessure, la verifica della malta e dei blocchi di tamponatura, la ripresa dell'intonaco con successiva tinteggiatura, per un importo presunto pari a € 5.000,00.

Terni, lì 27/12/2016

L'Esperto
geom. Paolo Trabalza

Allegati:

- 1) documentazione fotografica;

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Promossa da:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro:

N. Gen. Rep. **192/2011**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-12-2012
Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**
Custode Giudiziario: **Patrizia Cianchini**

RELAZIONE PERITALE

Tecnico incaricato: **Trabalza Paolo**
CODICE FISCALE: TRBPLA69M29L1170
PARTITA IVA:
Con studio in: Via F. Filzi, 7 - Terni
telefono: 0744/58547
fax: 0744/58547
email: sta.it@libero.it

PREMESSA

All'udienza del 18/06/2015 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Natalia Giubilei disponeva che:
 "...il CTU provveda, previo sopralluogo, a stimare il valore dei beni alla data attuale, tenuto conto della mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché a quantificare i costi delle pratiche amministrative e degli adempimenti da eseguire in vista dell'agibilità, al momento realizzabili ai fini della vendibilità dei beni, nonché le eventuali opere di messa in sicurezza strettamente necessarie, ed i relativi costi"

RISPOSTA AL QUESITO**STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA**

Effettuati gli accessi presso i locali oggetto dell'esecuzione in Terni via degli Arroni n. 71 in data 25/08/2015-26/08/2015 (verbali in allegato 1), circa un anno dopo l'ultimo sopralluogo esperito, lo scrivente ha potuto constatare le attuali condizioni degli alloggi e delle parti comuni.

Porzioni condominiali e parti comuni.

Rimangono pressoché inalterate le condizioni di tali porzioni con riferimento a quanto indicato nella integrazione peritale del 11/12/2014, in particolare:

- presenza di erbe infestanti nelle zone a verde;
- pavimentazione delle parti comuni esterne deteriorata e battiscopa distaccati;
- sportelli degli impianti rotti e/o mancanti;
- illuminazione rotta e/o mancante;
- malfunzionamento degli scarichi della acque nere (garage lotto 5);
- locali interrati adibiti ad autorimessa in assoluto stato di abbandono e degrado;
- ascensori non in esercizio.

Lotto 1-2-3 appartamenti posti al piano terra e interrato ubicati nella palazzina C1/D3, distinti al Foglio 129 p.lla 482 subb 5-6-7 int. B2-C3-C2.

Le pertinenze (giardini) di tali lotti risultano in evidente stato di abbandono con presenza di erbe infestanti, risulta necessario eseguire una periodica sistemazione del verde peraltro già eseguita in data 24/10/2014.

Rimangono inalterate le condizioni dei sottoelencati lotti con le problematiche già evidenziate.

- Lotto 5) garage al piano interrato ubicato nella palazzina C1/D3, distinto al Foglio 129 p.lla 482 sub 52 int. 14.

Il garage evidenzia una fuoriuscita di acque luride presumibilmente imputabile a perdita fognaria.

- **Lotto 07 – 08 – 09 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14**

ubicati nella palazzina C1/D3 (vedi tabella A allegato 2)

- **Lotto 17 – 20 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34**

ubicati nella palazzina G (vedi tabella A allegato 2).

MANCATA ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Legge 09/08/2013 n. 98 conversione con modificazioni del D.L. 21/06/2013 n. 69, ad integrazione dell'art. 24 del DPR n. 380 del 06/06/2001 e 4bis lettera a) e b) e Legge Regionale 1/2015, **obbliga**, per il rilascio del certificato di agibilità, **il collaudo delle opere di urbanizzazione** per la presa in carico delle reti da parte dei vari enti e dell'Amm.ne comunale.

Per quanto sopra, non essendo ancora ultimate ed adeguate le opere di urbanizzazione primaria dell'intera lottizzazione, a causa di problematiche legate principalmente alla rete fognaria emerse a seguito dei sopralluoghi di verifica degli enti preposti nel 2013, tutte le richieste di certificazione dell'agibilità ad oggi presentate non possono essere rilasciate.

Dai recenti colloqui avuti con l'ufficio urbanistica nella persona dell'Arch. Tonino Cozzucoli la variante al piano di lottizzazione adottato con DCC n. 119 del 2009 è stata definitivamente approvata. L'Amm.ne comunale quindi potrà procedere agli espropri dei terreni per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, non prima della stipula di un atto aggiuntivo con le imprese lottizzanti.

La realizzazione e il completamento dell'urbanizzazione, da parte dei soggetti lottizzanti, dovrà avvenire entro la scadenza della convenzione già prorogata per anni due.

Per quanto sopra, i lavori necessari alla conclusione delle opere di urbanizzazione ad oggi riguardano essenzialmente la rete fognaria e opere connesse alle infrastrutture ed espropri, per un importo presunto di € 510.000,00 circa (contabilità ufficiosa fornita dal direttore lavori), di cui spettanti alla . Immobiliare S.r.l. **circa € 71.000,00**.

COSTI DELLE PRATICHE AMMINISTRATIVE E DEGLI ADEMPIMENTI DA ESEGUIRE IN VISTA DELL'AGIBILITÀ, AL MOMENTO REALIZZABILI AI FINI DELLA VENDIBILITÀ DEI BENI

Come già indicato nella perizia depositata il 10 dicembre 2012 e successiva integrazione del 12 dicembre 2012, del 30 aprile 2013 e del 13/12/2014, le palazzine dove sono ubicati gli immobili oggetto della presente procedura, non sono dotate di certificato di agibilità per la mancanza della documentazione richiesta dalla Amm.ne comunale in data 12/11/2008 prot. 212145 e 19/11/2008 prot. 216063.

Nello specifico la documentazione richiesta, in base alle norme allora vigenti, consisteva sinteticamente in:

EDIFICIO G

1. copia del certificato di collaudo statico;

2. dichiarazione del Direttore Lavori per gli adempimenti in materia di costruzioni in zona sismica;
3. copia del DURC;
4. copia del certificato di prevenzione incendi;
5. estremi del deposito della documentazione prevista dal D.L. 192/2005 s s.m.i. (ex Legge 10/91 e succ.);
6. integrazioni documentali impianti;
7. copia del documento di riconoscimento del Direttore Lavori;
8. copia del documento di riconoscimento del richiedente l'agibilità;
9. attestazione di versamento dei diritti di segreteria per € 2.500,00;
10. 2 marche da bollo

EDIFICIO C1/D3

1. copia del certificato di collaudo statico;
2. dichiarazione del Direttore Lavori per gli adempimenti in materia di costruzioni in zona sismica;
3. copia del DURC;
4. copia del certificato di prevenzione incendi;
5. estremi del deposito della documentazione prevista dal D.L. 192/2005 s s.m.i. (ex Legge 10/91 e succ.);
6. integrazioni documentali impianti;
7. copia del documento di riconoscimento del Direttore Lavori;
8. copia del documento di riconoscimento del richiedente l'agibilità;
9. attestazione di versamento dei diritti di segreteria per € 2.390,00;
10. 2 marche da bollo.

Ad oggi e' possibile effettuare il collaudo statico relativo all'edificio g, da parte del collaudatore già nominato ing. trabattoni andrea, per un importo di € 4.000,00 circa, oltre al costo per le prove sperimentali sui materiali per un importo presunto di € 600,00.

Dovranno essere ultimate alcune opere edili negli immobili e aree di pertinenza (edifici tipologia C1-D3 e G) per l'adeguamento alle normative vigenti e nel rispetto dei progetti approvati (come da rendicontazione fornita dall'Amm.re del condominio in allegato 7) e precisamente:

- esecuzione delle lavorazioni per la compartimentazione tra le autorimesse al piano interrato e gli alloggi al piano terra per le parti strutturali, le tramezzature e porte REI, nel rispetto della normativa antincendio specifica e definizione pratica VV.FF. in corso, di cui alla nota prot. n. 3978/2009, in base a quanto previsto dal DM 51/2011, per un importo di € 8.600,00

circa:

- esecuzione di tutte le lavorazioni necessarie per il completamento, come da progetto, delle zone a verde privato circostanti gli edifici, compresa la zona sovrastante alla strada S. Maria Maddalena, ove è necessario effettuare riporti di terreno ed il consolidamento di parti scoscese per un importo di € 12.800,00 circa;
 - esecuzione delle lavorazioni relative a :
 - sostituzione della porta in legno nel vano contatori;
 - realizzazione di cancelli automatici nelle rampe di accesso alle autorimesse;
 - completamento dei quadri elettrici;
 - verifica impianto elettrico autorimesse e verifica della completezza delle certificazioni depositate presso l'Amm.ne comunale;
 - sistemazione dei pozzetti di raccolta delle acque pluviali, sul perimetro dei fabbricati C1- D3 e G;
 - verifica dei sistemi di raccolta delle acque piovane nelle zone comuni esterni ai fabbricati; - verifica del giunto strutturale nella zona centrale della corsia di manovra collegata con la rampa del fabbricato C1-D3, per un importo di € 32.200,00 circa;
 - esecuzione dei lavori per la realizzazione di condotte idriche, comprese le opere edili, per i corretti collegamenti tra i contatori condominiali e le derivazioni che adducono acqua ai contatori a defalco di ogni alloggio, compreso quanto altro necessario per realizzare l'impiantistica a regola d'arte e nel rispetto della norma, per un importo di € 18.200,00 circa;
 - verifica e controllo degli scarichi delle acque nere al piano interrato, per un importo di € 2.800,00 circa.
 - Definizione del Certificato Prevenzione Incendi (CPI), per un importo presunto di € 2.000,00;
 - pagamento dei diritti di segreteria e marche da bollo, per un importo di € 5.000,00.
- **“.....NONCHÉ LE EVENTUALI OPERE DI MESSA IN SICUREZZA STRETTAMENTE NECESSARIE, ED I RELATIVI COSTI”**

SI FA PRESENTE CHE LE OPERE NECESSARIE PER LA MESSA IN SICUREZZA STRETTAMENTE NECESSARIE SONO STATE ESEGUITE ED IN PARTICOLARE:

1. Taglio delle erbe infestanti e arbusti di notevole dimensione al fine di evitare maggiori danni alle strutture e impianti esistenti causati dalle radici nei Lotti 1-2-3. **Importo delle opere € 488,00 iva inclusa (già eseguito);**
2. Ripristino e messa in sicurezza del muro di recinzione del giardino nel Lotto 2. **Importo delle opere € 305,00 iva inclusa (già eseguito);**

3. Sostituzione dei blocchetti degli infissi dei garages. **Importo delle opere € 395,28 iva inclusa (già eseguito).**
4. Sostituzione dei blocchetti degli infissi degli appartamenti attualmente dotati di "passepartout" di cantiere. **Importo presunto delle opere € 2.562,00 iva inclusa (già eseguito).**

RIEPILOGO DEI COSTI SOPRA RIPORTATI:

- completamento opere di urbanizzazione di competenza Immobiliare S.r.l. € **71.000,00**
- completamento e adeguamento opere edili, pratiche amm.ve, diritti e bolli su fabbricati, C1-D3 e G € **33.000,00**
- opere di verifica, controllo e messa a norma degli impianti, C1-D3 e G € **53.200,00**
- opere di messa in sicurezza già eseguite, C1-D3 e G € **3.750,28**

"...IL CTU PROVVEDA, PREVIO SOPRALLUOGO, A STIMARE IL VALORE DEI BENI ALLA DATA ATTUALE..."

La stima degli immobili alla data attuale, deve tenere conto essenzialmente della vetustà degli stessi rapportata al valore della prima valutazione effettuata nel dicembre 2012, decurtando altresì i costi da sostenere per la verifica e controllo degli impianti e delle strutture condominiali, nonché le spese per il ripristino delle singole unità immobiliari come da tabella A) in allegato. Si tiene presente che gli oneri per la mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione e dei lavori necessari al completamento, sono stati già considerati nella prima fase estimativa.

Riepilogo valori di stima

N. LOTTO	VALORE STIMATO AL 10/12/2012	VETUSTA' E COSTI DA SOSTENERE PER VERIFICHE E RIPRISTINI	VALORE ATTUALE (in cifra tonda)
Lotto 1	€ 93.528,00	€ 4.028,00	€ 89.500,00
Lotto 2	€ 96.228,00	€ 4.078,00	€ 92.150,00
Lotto 3	€ 91.548,00	€ 3.948,00	€ 87.600,00
Lotto 4	€ 57.170,00	€ 2.520,00	€ 54.650,00
Lotto 5	€ 119.511,00	€ 5.361,00	€ 114.150,00
Lotto 6	€ 135.604,00	€ 6.204,00	€ 129.400,00
Lotto 7	€ 93.014,00	€ 4.214,00	€ 88.800,00
Lotto 8	€ 95.874,00	€ 4.224,00	€ 91.650,00
Lotto 9	€ 93.528,00	€ 5.028,00	€ 88.500,00
Lotto 10	€ 99.764,00	€ 5.264,00	€ 94.500,00
Lotto 11	€ 95.580,00	€ 5.080,00	€ 90.500,00
Lotto 12	€ 95.692,00	€ 4.192,00	€ 91.500,00

Lotto 13	€ 70.680,00	€ 4.180,00	€ 66.500,00
Lotto 14	€ 71.316,00	€ 4.216,00	€ 67.100,00
Lotto 15	€ 71.988,00	€ 3.188,00	€ 68.800,00
Lotto 16	€ 44.880,00	€ 2.130,00	€ 42.750,00
Lotto 17	€ 45.564,00	€ 2.364,00	€ 43.200,00
Lotto 18	€ 45.564,00	€ 2.214,00	€ 43.350,00
Lotto 19	€ 53.532,00	€ 2.182,00	€ 51.050,00
Lotto 20	€ 46.044,00	€ 2.194,00	€ 43.850,00
Lotto 21	€ 46.044,00	€ 2.094,00	€ 43.950,00
Lotto 22	€ 28.368,00	€ 1.468,00	€ 26.900,00
Lotto 23	€ 58.908,00	€ 4.408,00	€ 54.500,00
Lotto 24	€ 63.924,00	€ 3.524,00	€ 60.400,00
Lotto 25	€ 40.404,00	€ 2.154,00	€ 38.250,00
Lotto 26	€ 54.648,00	€ 3.148,00	€ 51.500,00
Lotto 27	€ 49.488,00	€ 3.988,00	€ 45.500,00
Lotto 28	€ 35.928,00	€ 1.978,00	€ 33.950,00
Lotto 29	€ 80.412,00	€ 5.312,00	€ 75.100,00
Lotto 30	€ 69.612,00	€ 4.712,00	€ 64.900,00
Lotto 31	€ 70.212,00	€ 3.912,00	€ 66.300,00
Lotto 32	€ 69.888,00	€ 4.188,00	€ 65.700,00
Lotto 33	€ 72.828,00	€ 4.328,00	€ 68.500,00
Lotto 34	€ 61.464,00	€ 3.464,00	€ 58.000,00
Totale stimato	€ 2.418.737,00		€ 2.292.950,00

Terni, li 15/09/2015

L'Esperto
geom. Paolo Trabalza

Allegati:

- 1) verbali accesso;
- 2) Tabella A;
- 3) integrazione del 11/12/2014