

# Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **255/13**

OMISSIS

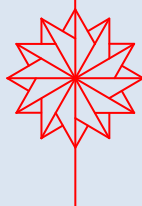
CONTRO

OMISSIS



OTTOBRE 2014

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati  
Via S. Marco n. 13 ~ Terni



Via S. Marco n° 13 - 05100 – Terni  
Tel. 0744/406091 – Fax 0744/438087  
Partita I.V.A. 00764230553  
E-Mail: [associati@teofoliegiulianiassociati.it](mailto:associati@teofoliegiulianiassociati.it)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

# TRIBUNALE DI TERNI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da  
**OMISSIS**  
contro  
**OMISSIS**

N. Gen. Rep. **255/2013**

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

Custode Giudiziario: **Avv. Silvia Serni**

Esperto: **Geom. Alberto Teofoli**  
Studio in Terni, Via San Marco n. 13  
Partita I.V.A.: 00764230553  
telefono: 0744/406091  
fax: 0744/438087  
e – mail: [associati@teofoliegulianiassociati.it](mailto:associati@teofoliegulianiassociati.it)  
pec: [alberto.teofoli@geopec.it](mailto:alberto.teofoli@geopec.it)

Data udienza di comparizione Parti ex art. 569 c.p.c.: 04/12/2014

**Beni in Terni**  
Strada di Val di Serra n. 14

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **NO**

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

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

Identificativo corpo:

Appartamento sito in Terni, Strada di Val di Serra n. 14

Quota e tipologia del diritto

omissis omissis, nato a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis omissis, per la piena proprietà 1000/1000.

Stato Civile: Celibe.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestato a omissis omissis, nato a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis omissis, per la piena proprietà, Foglio n. 73, Particelle graffate n. 694 sub 4 e n. 777 sub 6, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 8, Consistenza catastale vani 5,5, Rendita catastale € 298,25.

#### **Conformità catastale:**

L'intestazione catastale, del bene pignorato, corrisponde con le risultanze degli atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.).

I dati catastali corrispondono con lo stato di fatto.

La planimetria catastale corrisponde con lo stato di fatto, ad eccezione della scala esterna che ha una rampa unica mentre nella planimetria è costituita da due rampe perpendicolari ed un pianerottolo intermedio.

Questa lieve difformità non incide sul classamento e sulla rendita catastale, però nel caso l'Aggiudicatario richieda un mutuo, la banca o il Notaio potrebbero richiedere la perfetta corrispondenza della planimetria con lo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante:

Deposito, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Terni – Territorio, di una Variazione Catastale (Modello DOCFA) con allegata la nuova planimetria catastale.

Diritti pratica DOCFA: € 50,00.

Costo della prestazione professionale per la pratica DOCFA: € 450,00.

Oneri totali: € 500,00.

Non si dichiara la conformità catastale

### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** Cascata delle Marmore, Piediluco ecc., inoltre la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Principali collegamenti pubblici:**

Autostrada 30 Km;

Superstrada 2 Km;

Stazione Ferroviaria 3.5 Km;

Autobus 0,1 Km.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da omissis omissis in Comodato d'uso gratuito, stipulato in data 19/11/2007 non registrato.  
**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento e non ha data certa.**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria, a favore di **omissis omissis omissis omissis**, con sede in omissis, c.f. omissis contro **omissis omissis**, nato a omissis, il xx/xx/19xx, c.f. omissis omissis, per 1/1 della piena proprietà, derivante da Concessione a garanzia di mutuo Fondiario, a firma del Notaio Gian Luca Pasqualini, con sede in Terni, in data 25/10/2007, Repertorio n. 53051/10022, trascritto a Terni, in data 31/10/2007, al n. 3297 del Registro Particolare.

Importo ipoteca: € xxx.xxx,xx

Importo capitale: € xxx.xxx,xx

Gravante sugli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 73, Particelle graffate n. 694 sub 4 e n. 777 sub 6.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **omissis omissis omissis**, con sede in omissis, c.f. omissis contro **omissis omissis**, nato a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis omissis, per 1/1 della piena proprietà, derivante da Verbale di pignoramento immobili, a firma del Tribunale di Terni, in data 12/11/2013, Repertorio n. 1331/2013, trascritto a Terni, in data 20/12/2013, al n. 8957 del Registro Particolare.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Lo scrivente ha allegato alla presente relazione, la Nota di Trascrizione n. 509 del 19/01/2007, relativa all'Atto di Compravendita del Notaio Carlo Filippetti, Repertorio n. 44691, del 10/01/2007, riguardante la vendita da omissis omissis a omissis omissis, dell'area su cui insistono le Unità Immobiliari distinte al N.C.E.U. del Comune di Terni, col Foglio n. 73, Particelle n. 777 sub 5 e n. 777 sub 6.

Questo Atto non è indicato nella relazione notarile allegata alla Procedura Esecutiva.

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

Spese di gestione condominiale: Nessuna.

Spese medie annue: Nessuna.

Spese scadute: Nessuna.

Attestazione Prestazione Energetica: In corso di elaborazione.

Indice di prestazione energetica

Note Indice di prestazione energetica

Avvertenze ulteriori:

Va segnalato, che nell'Atto di Compravendita del Notaio Gian Luca Pasqualini, del 25/10/2007, Repertorio n. 53050, vi sono indicate delle riserve e dei vincoli che incidono sul godimento dell'abitazione pignorata.

All'articolo 1 dell'Atto è scritto:

*"Le parti precisano che nella presente compravendita è compreso in favore della parte acquirente e suoi aventi causa e successori a qualsiasi titolo, il diritto di passaggio solo pedonale e non carrabile sulla corte circostante il fabbricato, così come meglio specificato al successivo articolo Secondo; corte di pertinenza esclusiva dell'appartamento sottostante a quello compravenduto e di proprietà esclusiva dei signori omissis omissis e omissis omissis; detta corte pertanto è espressamente esclusa dalla compravendita".*

All'articolo 2 dell'Atto, oltre alle solite formule di rito relative allo stato di fatto dell'immobile ed ai diritti di comproprietà sulle parti comuni, è scritto:

*"Resta inoltre espressamente convenuto tra le parti quanto segue:*

- *la parte acquirente suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ha diritto all'uso pedonale della strada per accedere alla proprietà compravenduta da via Val di Serra lungo tutto il tracciato oggi esistente orientato da ovest verso est fino all'ingresso della scala di accesso al piano primo ove è situato l'appartamento oggetto di compravendita, distinto con il numero civico 16;*
- *sul tratto della detta strada che si diparte da via Val di Serra e attraversa dei fondi comuni, la parte acquirente avrà unitamente ad altri utenti (compresa la parte venditrice) oltre al diritto di passaggio pedonale anche quello di passaggio carrabile e di sola sosta, escluso quindi quello di parcheggio;*
- *lungo il tratto successivo che insiste invece su un fondo di proprietà esclusiva della parte venditrice, alla parte acquirente viene invece riconosciuto oltre al diritto di passaggio pedonale anche un temporaneo diritto di passaggio carrabile che avrà durata fino al compimento da parte del venditore stesso di alcune opere di sistemazione del proprio fondo, terminate le quali pertanto l'acquirente potrà accedere su detto tratto di strada solo a piedi, salvo che nel frattempo non sia stata individuata sul detto fondo, da parte del venditore, una superficie da mettere a disposizione dell'acquirente come sosta per la propria autovettura;*
- *la parte acquirente ha diritto di accesso, come detto al precedente articolo, al piano primo del fabbricato attraverso la porzione di terreno ad uso corte antistante la scala e dello stesso ingombro della scala stessa di proprietà dei signori omissis omissis e omissis omissis;*
- *la parte venditrice, con il consenso esplicito dell'acquirente, si riserva infine tutti gli eventuali aumenti di cubatura vigenti e/o previsti da future norme edilizie e urbanistiche in relazione all'immobile compravenduto purché l'eventuale costruzione relativa allo sfruttamento di tale cubatura venga eseguita secondo le norme edilizie vigenti nel Comune di Terni.*

*A miglior individuazione, chiarimento e descrizione dei patti come sopra convenuti le parti allegano sotto la lettera "A", previa vidimazione delle stesse e di me notaio, un elaborato planimetrico, indicante lo stato dei luoghi."*

Durante il sopralluogo l'Occupante ha dichiarato che nel fabbricato sono presenti delle piccole lesioni sulle murature portanti dovute, a suo dire, a cedimenti delle fondazioni.

Tali lesioni sono visibili nelle foto n. 19 e n. 20 allegate alla presente relazione.

Lo scrivente Esperto rimane a disposizione dei Creditori e del G.E. qualora si voglia accertare l'effettiva entità di questi cedimenti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### ATTUALE PROPRIETARIO

- omissis omissis, nato a omissis, il xx/xx/19xx, c.f. omissis, proprietario per 1/1 della piena proprietà, dal **25/10/2007 ad oggi**, in forza dell'Atto di Compravendita del Notaio Gian Luca Pasqualini, con sede in Terni, in data 25/10/2007, Repertorio n. 53050, trascritto a Terni, in data 31/10/2007, al n. 8491 del Registro Particolare.

### PRECEDENTI PROPRIETARI

- omissis omissis, nato a omissis, il xx/xx/19xx, c.f. omissis, proprietario dal **10/01/2007 al 25/10/2007**, in forza dell'Atto di Compravendita del Notaio Carlo Filippetti, con sede in Terni, del 10/01/2007, Repertorio n. 44691, trascritto a Terni, il 19/01/2007, al n. 509 del Registro Particolare.  
Riguardante l'area su cui insistono le Unità Immobiliari, distinte al N.C.E.U. del Comune di Terni, col Foglio n. 73, Particelle n. 777 sub 5 e n. 777 sub 6.
- omissis omissis, nato a omissis, il xx/xx/19xx, c.f. omissis, proprietario dal **14/11/1988 al 25/10/2007**, in forza della Denuncia di Successione, in morte di omissis omissis, avvenuta il 14/11/1988, registrata Terni in data 29/06/1989, al n. 57 Vol 660, trascritto a Terni, in data 05/07/1989, al n. 4131 del Registro Particolare e successiva Denuncia di rettifica n. 3 Vol 680, del 19/11/1990, trascritta a Terni il 14/12/1990, al n. 7449 del Registro Particolare.
- omissis omissis, nata a omissis, il xx/xx/19xx, c.f. omissis, proprietaria da **ante ventennio al 10/01/2007**, in forza di Atti antecedenti al ventennio.  
Riguardante l'area su cui insistono le Unità Immobiliari, distinte al N.C.E.U. del Comune di Terni, col Foglio n. 73, Particelle n. 777 sub 5 e n. 777 sub 6.
- omissis omissis, nata a omissis, il xx/xx/19xx, c.f. omissis, omissis omissis, omissis a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis, proprietari per 1/2 ciascuno della piena proprietà, da **ante ventennio al 14/11/1988**, in forza della Denuncia di Successione, in morte di omissis omissis, avvenuta il 28/07/1980, Den. n. 10 Vol 556 del 28/04/1981, registrata a Terni, trascritta a Terni, in data 20/02/1981 al n. 1051 del Registro Particolare.  
Riguardante il fabbricato rurale, distinto al N.C.T. del Comune di Terni, col Foglio n. 73, Particella n. 694.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### **Identificativo: 11630.**

Intestazione: omissis omissis.

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Per lavori di ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato sito in Terni, Voc. Trevi.

Rilasciata in data 17/08/1961, Protocollo n. 14687.

La Licenza è stata rinnovata in data 28/01/1966, con Protocollo n. 958.

In data 28/07/1969, con Protocollo n. 11630 è stata rilasciata la Licenza Edilizia, in Variante di quella con Protocollo n. 14687 del 1961.

### **7.1 Conformità edilizia:**

La parte originaria del fabbricato, di cui fa parte l'abitazione pignorata è stato costruito prima del 1942.

Successivamente, in data 17/08/1961, con Protocollo n. 14687, è stata rilasciata a nome di omissis omissis, la Licenza Edilizia per la sopraelevazione del fabbricato.

In data 28/01/1966, con Protocollo n. 958, la Licenza Edilizia è stata rinnovata.

In data 28/07/1969, con Protocollo n. 11630, è stata rilasciata la Licenza Edilizia in Variante di quella Protocollo n. 14687 del 1961.

Alla data odierna, non è stato possibile reperire, presso il Comune di Terni, gli elaborati grafici allegati alle Licenze Edilizie sopra indicate, per cui lo scrivente non ha potuto confrontare lo stato di fatto con i provvedimenti autorizzativi.

Lo scrivente si riserva di integrare la relazione quando sarà possibile esaminare gli elaborati grafici sopramenzionati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente:	Delibera del C.C. n. 307 del 15/12/2008
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: C - Verde Urbano B (CB)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**



**Beni in Terni**  
Strada di Val di Serra n. 14

L'unità immobiliare, Oggetto di Esecuzione, è posta al piano primo, ed è composta da soggiorno, cucina, due disimpegni, ripostiglio, bagno e due camere, per una superficie utile di circa mq 85,91.  
A servizio dell'abitazione ci sono due terrazzi, per una superficie utile di circa mq 13,87.

**Quota e tipologia del diritto**

omissis omissis, nato a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis omissis, per la piena proprietà 1000/1000.  
Stato Civile: Celibe.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestato a omissis omissis, nato a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis, per la piena proprietà, Foglio n. 73, Particelle graffate n. 694 sub 4 e n. 777 sub 6, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 8, Consistenza catastale vani 5,5, Rendita catastale € 298,25.

Superficie complessiva di circa mq **99,78**, è posto al piano primo ed ha un'altezza interna di circa mt. 2,85.  
Il fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>travette e tavelloni</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	Materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello delle scale	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole marsigliesi</b> coibentazione: <b>non presente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavimentazione Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavimentazione Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti.</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>fognatura comunale</b> ispezionabilità: <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti.</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti.</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi zincati</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti.</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
PIANO PRIMO				
Soggiorno	Superficie reale netta	23,25	1,00	23,25
Cucina	Superficie reale netta	12,71	1,00	12,71
Bagno	Superficie reale netta	5,60	1,00	5,60
Disimpegno 1	Superficie reale netta	6,40	1,00	6,40
Camera 1	Superficie reale netta	18,09	1,00	18,09
Camera 2	Superficie reale netta	13,95	1,00	13,95
Disimpegno 2	Superficie reale netta	2,40	1,00	2,40
Ripostiglio	Superficie reale netta tta	3,51	1,00	3,51
Terrazzo 1	Superficie reale netta	8,88	0,35	3,11
Terrazzo 2	Superficie reale netta	4,99	0,35	1,75
<b>TOTALE</b>		<b>99,78</b>		<b>90,77</b>

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II trimestre 2014 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per abitazioni, con stato di conservazione "abitabile", poste nella periferia di Terni tra € 700,00 al mq ed € 900,00 al mq di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione "normale" e con epoca di riferimento il II semestre 2013 propone prezzi di mercato variabili tra € 900,00 ed € 1.200,00 al mq di superficie lorda, mentre per le abitazioni di tipo economico con stato di conservazione "normale" i prezzi variano da € 800,00 ad € 1.050,00 al mq di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 700,00 al mq ed € 1.200,00 al mq.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 1.000,00 a cui corrisponde un valore unitario a mq di superficie utile di € 1.200,00.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio - OMI.

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie equivalente	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	90,77	99,78	108.924,00	108.924,00
				<b>108.924,00</b>	<b>108.924,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): **€ 16.338,60**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 500,00**

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto nell'ipotesi che l'abitazione sia sanabile:**

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 92.085,40**

Allegati:

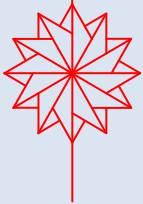
- Estratto di Mappa Catastale;
- Planimetria Catastale;
- Visure Storiche Catastali;
- Elaborato Planimetrico;
- Copia delle minute del rilievo effettuato durante il sopralluogo del 02/07/2014;
- Copia dell'Atto di Compravendita del Notaio Gian Luca Pasqualini del 25/10/2007 Repertorio n. 53050;
- Stampe di visura del Servizio di Pubblicità Immobiliare relative a:
  - Trascrizione n. 509 del 19/01/2007 (Compravendita);
  - Trascrizione n. 8957 del 20/12/2013 (Pignoramento);
  - Iscrizione n. 3297 del 31/10/2007 (Ipoteca Volontaria);
- Stralcio Listino Immobiliare II trimestre 2014;
- Stralcio Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari – O.M.I.;
- N. 20 foto.

Terni lì, 20/10/2014

L'Esperto  
**Geom. Alberto Teofoli**

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n. 13 ~ Terni



# Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **255/13**

OMISSIS

CONTRO

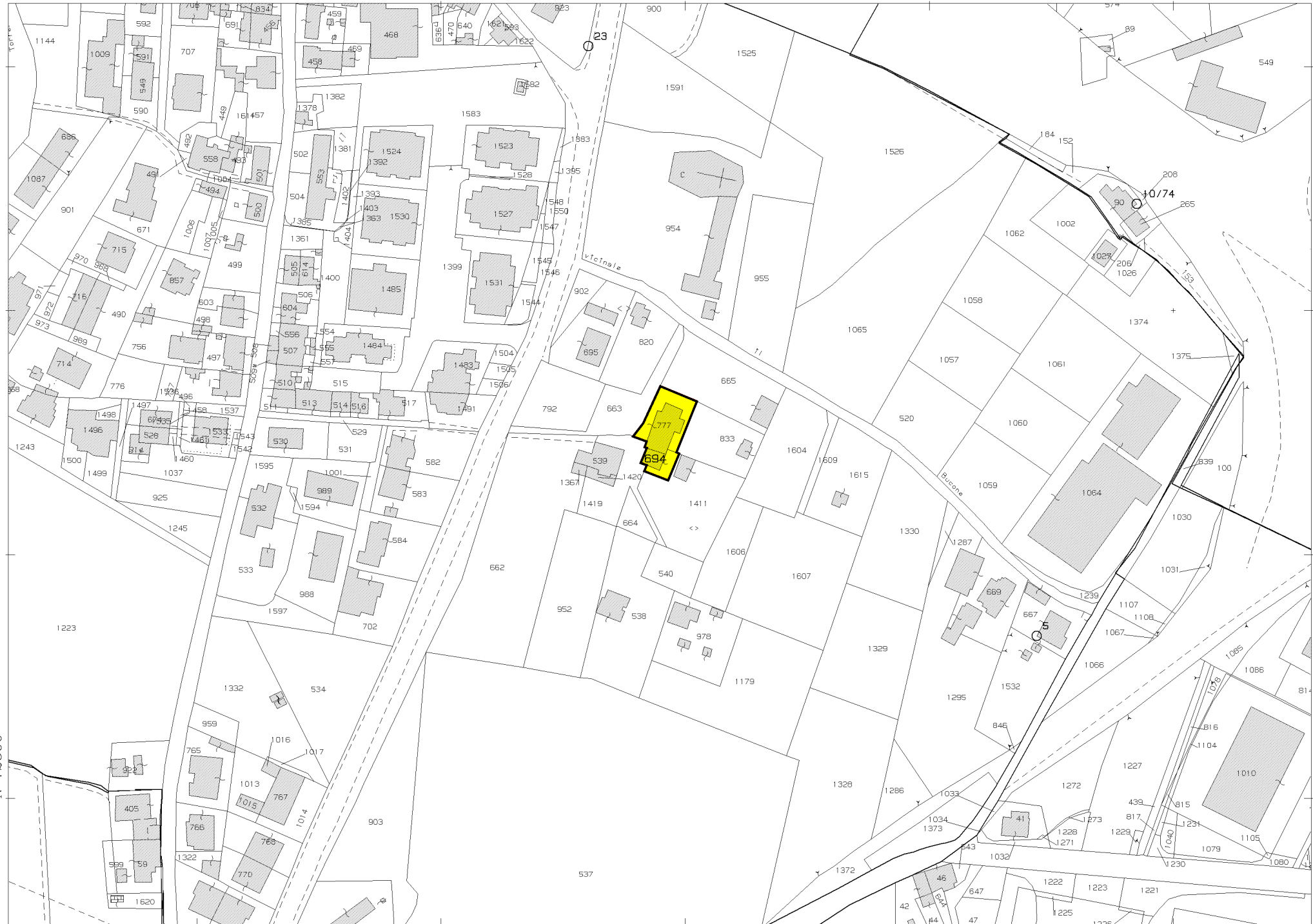
OMISSIS



OTTOBRE 2014

Via S. Marco n° 13 - 05100 – Terni  
Tel. 0744/406091 – Fax 0744/438087  
Partita I.V.A. 00764230553  
E-Mail: [associati@teofoliegulianiasociati.it](mailto:associati@teofoliegulianiasociati.it)

**ALLEGATI**



N=72800

E=18400

Comune: TERNI

Foglio: 73

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Prot. n. T228258/2014

24-Giu-2014 16:32

1 Particella: 694



MODULARIO  
P. n. g. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

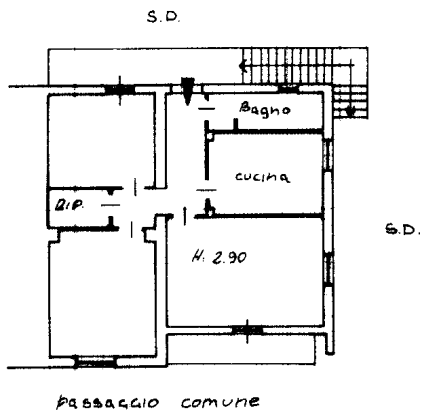
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1989, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via Vc. TREV. 258

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

## PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



01762368

TERNI (L117) - < Foglio: 73 - Particella: 694 - Subalterno: 4 >

### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

PLANIMETRIA FG. 73 { H° 694/4  
                                  { H° 774/6

Compilata dal \_\_\_\_\_  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei \_\_\_\_\_  
della Provincia di \_\_\_\_\_

DATA \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_

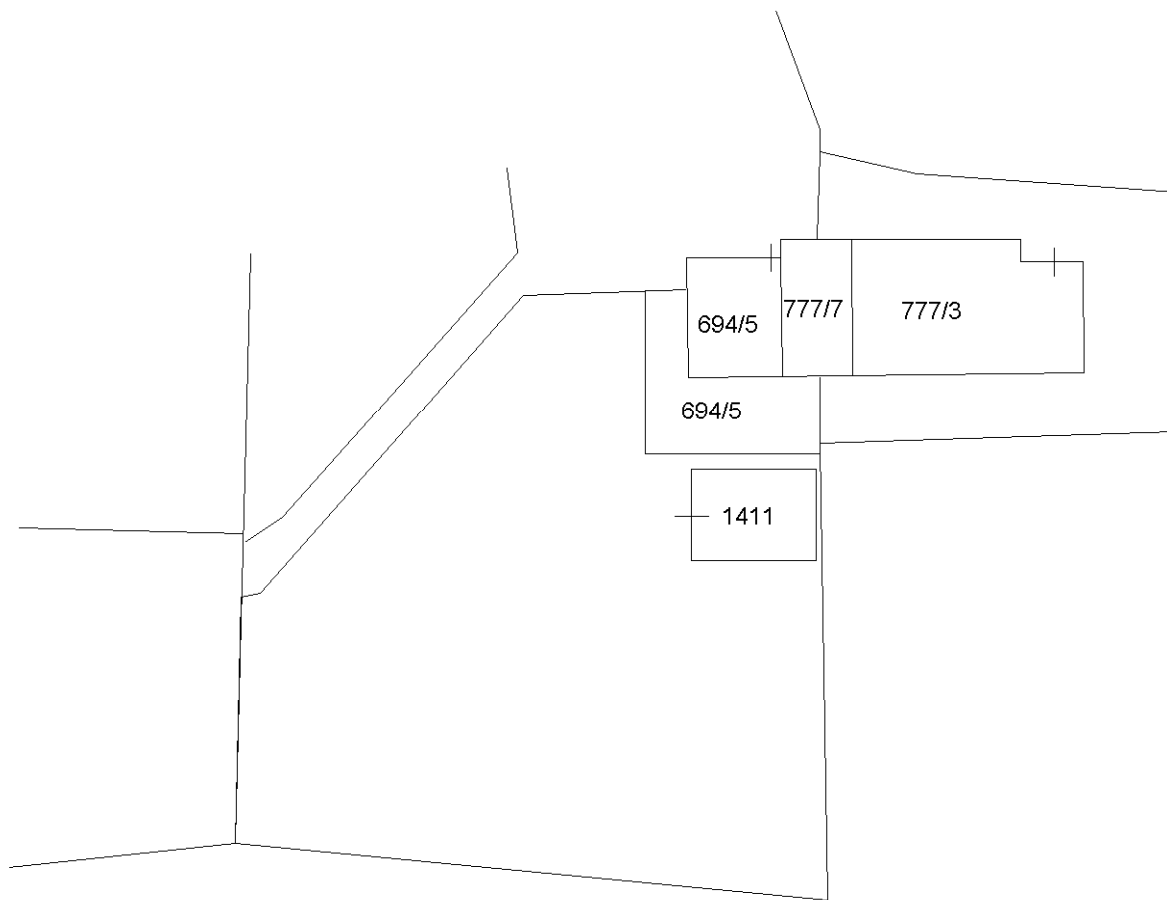
10 metri

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

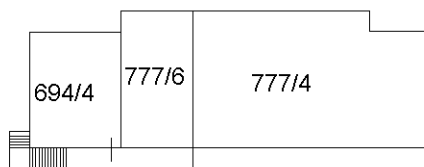
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo:	
Prov. _____	N. _____

Comune di Terni		Protocollo n. TR0083687 del 05/12/2006	
Sezione: _____	Foglio: 73	Particella: 694	Tipo Mappale n. _____ del _____
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

# Piano Terra



# Piano Primo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/06/2014 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 73 - Particella: 694 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

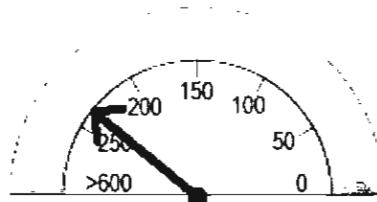
Codice Certificato	2014-070	Validità	10 Anni
Riferimenti catastali			
Comune: Terni (TR); Foglio: 73 ; Particella 694 Sub 4 e Particella 777 Sub 6, graffate Zona catastale 2 ; Categoria catastale: A/3 ; Classe catastale: 8 ; Consistenza catastale: 5,5 vani			
Indirizzo edificio			
Strada di Val di Serra n. 14 – CAP: 05100 – Comune: Terni (TR)			
Nuova Costruzione [ ]	Passaggio di proprietà [X]	Riqualificazione energetica [ ]	Locazione [ ]
Proprietà		Telefono	
		Email	
Indirizzo			
CAP		Comune	
		Prov	

## 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

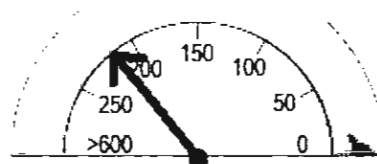
Edificio di classe: **G**

## 3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI

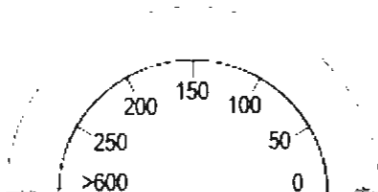
PRESTAZIONE ENERGETICA  
RAGGIUNGIBILE  
0.00 kWh/m<sup>2</sup> \* anno



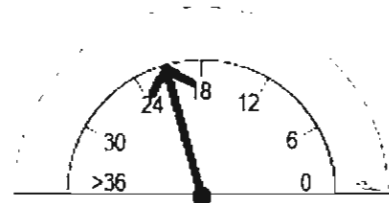
PRESTAZIONE  
ENERGETICA GLOBALE  
235.16 kWh/m<sup>2</sup> \* anno



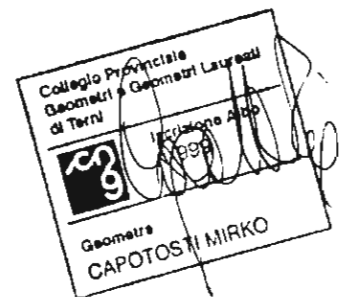
PRESTAZIONE  
RISCALDAMENTO  
214.15 kWh/m<sup>2</sup> \* anno



PRESTAZIONE  
RAFFRESCAMENTO  
— kWh/m<sup>2</sup> \* anno



PRESTAZIONE  
ACQUA CALDA  
21.01 kWh/m<sup>2</sup> \* anno



## 4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

II

## 5. Metodologie di calcolo adottate

Metodo calcolato da rilievo sull'edificio o standard (rif. adottato UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 2 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009

## 6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b>		<b>0.00 kWh/ m<sup>2</sup> anno</b>
		<b>0.0 (&lt; 10 anni)</b>

## 7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/> [X]	Raffrescamento <input type="checkbox"/> [ ]	Acqua calda sanitaria <input checked="" type="checkbox"/> [X]
--	---	---	---

	<22.04 kWh/mq anno		Rif. Legislativo: <b>70.17</b> kWh/m <sup>2</sup> anno
	<35.08 kWh/mq anno		
	<51.12 kWh/mq anno		
	<70.17 kWh/mq anno		
	<86.21 kWh/mq anno		
	<115.29 kWh/mq anno		
	<160.41 kWh/mq anno		
	>160.41 kWh/mq anno	<b>235.16</b> kWh/mq anno	

## 8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (Epi)	<b>214.15</b> kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice energia primaria (EPacs)	<b>21.01</b> kWh/m <sup>2</sup> anno
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (D.Lgs. 192/05)	<b>52.17</b> kWh/m <sup>2</sup> anno		
Indice involucro (Epe, invol)	<b>19.69</b> kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice involucro (Epi, invol)	<b>162.70</b> kWh/m <sup>2</sup> anno	Fonti rinnovabili	<b>0.00</b>
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto ( $\eta_{gg}$ )	<b>75.98%</b>		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	<b>0.00</b>		

Collegio Provinciale Geometri Laureati di Terni  
 Iscritto Albo 1999  
 Geometra  
**CAPOTOSTI MIRKO**

## 9. NOTE

La validità di 10 anni del presente Attestato di Prestazione Energetica è subordinato all'aggiornamento continuo del Libretto di Impianto a seguito dei controlli e manutenzioni minimi di legge nonché determinati dal costruttore della caldaia. Le mancanze delle predette manutenzioni e dei controlli, esulano il Tecnico Certificatore da qualunque conseguenza derivata e fanno decadere la validità del presente attestato.

## 10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Plurifamiliare a destinazione residenziale		
Tipologia costruttiva	Muratura portante		
Anno di costruzione	1961	Numero unità immobiliari	1
Volume lordo riscaldato V (m <sup>3</sup> )	339.31	Superficie utile (m <sup>2</sup> )	85.95
Superficie disperdente S (m <sup>2</sup> )	194.77	Zona climatica/GG	D / 1650.00
Rapporto S/V (m <sup>-1</sup> )	0.57	Destinazione d'uso	E.1(1)

## 11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	1996	Tipologia	Caldaia murale standard
	Potenza nominale (KW)	21.00	Combustibile/i	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	1996	Tipologia	Caldaia murale standard
	Potenza nominale (KW)	21.00	Combustibile/i	Metano
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	Assente
	Potenza nominale (KW)		Combustibile/i	
Fonti rinnovabili (Solare Termico)	Anno di installazione		Tipologia	Assente
	Energia annuale prodotta			
Fonti rinnovabili (Solare Fotovoltaico)	Anno di installazione		Tipologia	Assente
	Energia annuale prodotta	0.00 kWhel		
Fonti rinnovabili (Pompa di Calore)	Anno di installazione		Tipologia	Assente
	Energia annuale prodotta	0.00 kWht		
Fonti rinnovabili (Teleriscaldamento)	Anno di installazione		Tipologia	Assente
	Energia annuale prodotta	0.00 kWht		
Fonti rinnovabili (Biomassa)	Anno di installazione		Tipologia	Assente
	Energia annuale prodotta	0.00 kWht 0.00 kWhel		

## 12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico		Telefono	
		Email	
Indirizzo			
CAP	Comune	Prov	
Progettista/i impianti		Telefono	
		Email	
Indirizzo			
CAP	Comune	Prov	

## 13. COSTRUZIONE

Costruttore		Telefono	
		Email	
Indirizzo			
CAP	Comune	Prov	
Direttore/i del lavori		Telefono	
		Email	
Indirizzo			
CAP	Comune	Prov	



## 14. SOGGETTO CERTIFICATORE

<del>Ente Organismo pubblico</del>	Tecnico abilitato	<del>Energy Manager</del>	Organismo/Società
Nome e cognome/ Denominazione	MIRKO CAPOTOSTI		
Indirizzo	VIA SAN MARCO N. 13	Comune	Terni
Provincia	TR	Albo d'iscrizione	Albo Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni n. 999
Titolo	Geometra	Tel. E-mail P.E.C.	+39 0744 406091 info.studiocapotosti@gmail.com mirko.capotosti@geopec.it
Dichiarazione di indipendenza	Ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P., ed ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 75/2013, il sottoscritto dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti dell'edificio da certificare nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente (come richiesto dall'art. III punto 2.3.b) del D.Lgs. n. 115/08), che in ogni caso non è né coniuge né parente fino al quarto grado del sottoscritto.		
Informazioni aggiuntive	Certificatore energetico qualificato con corso di formazione rispettoso della normativa vigente.		

## 15. SOPRALLUOGHI

1) 02/07/2014

2) - - -

## 16. DATI IN INGRESSO

Progetto energetico	[ ]	Rilievo sull'edificio	[X]
Provenienza e responsabilità	Rilievo dell'immobile oggetto di attestato con verifica delle caratteristiche costruttive, dei materiali ed impiantistiche effettuato il 02/07/2014, con responsabilità del Tecnico Certificatore		

## 17. SOFTWARE

Denominazione	TerMus	Produttore	ACCA software S.p.A.
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300)			
Il software TerMus, ai sensi del D.Lgs 115/2008 (p. 4, c. 1, Allegato III) è munito di AUTODICHIARAZIONE del PRODUTTORE di conformità alle norme UNI/TS 11300-1 e 2: 2014, UNI/TS 11300-3: 2010, UNI/TS 11300-4: 2012 e alla Raccomandazione CTI R14: 2013 (la "RICHIESTA DI VERIFICA DI CONFORMITA" è stata inoltrata al CTI e dallo stesso protocollata con il n. 49 in data 08/10/2014).			

Ai sensi dell'art. 15, comma 1, del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art. 12 del D.L. 63/2013 (convertito in legge dalla L. 90/2013), il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000.  
Si allega copia fotostatica del documento di identità

Data emissione 05/11/2014

Firma del Tecnico  
Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati  
N. 999  
Iscrizione Albo N. 999  
Geometra  
CAPOTOSTI MIRKO

Il/la s  
nato/  
Com  
Prov  
il 01/  
(se n

resid  
Com  
Prov  
in Vi  
num

Cons  
Pres  
Legi  
regio  
Cons  
richi

ai se  
Dec  
che

rifer  
com  
fogl  
ma  
sub  
pro  
è re  
unio  
di c

Ai se  
unita  
Infor  
i dati

# DICHIARAZIONE

Il/la sottoscritto/a CAPOTOSTI MIRKO  
nato/a a  
Comune TERNI  
Provincia TERNI  
il 01/02/1976  
(se nato/a all'estero, specificare lo stato )

residente a:  
Comune TERNI  
Provincia TERNI  
in Via SAN MARCO  
numero 13

Consapevole delle sanzioni amministrative di cui ai commi da 3 a 6 dell'art.71 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di quelle previste dall'art.15 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n.192 e s.m.i., e di quelle previste dall'articolo 6 quater della Legge regionale 18 agosto 2005 , n. 23 e s.m.i.

Consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, richiamate dall'art.76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445

## DICHIARA

ai sensi dell'articolo 15 del Decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192, così come modificato dal Decreto Legge 4 giugno 2013, n.63,  
che

- l'attestato di prestazione energetica
- l'attestato di qualificazione energetica
- la relazione tecnica di progetto attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici
- la dichiarazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti, ed alla relazione tecnica
- il rapporto di controllo dell'impianto

riferito alla seguente unità catastale:

comune TERNI  
foglio 73  
mappale 694 - 777  
sub 4 - 6  
proprietario

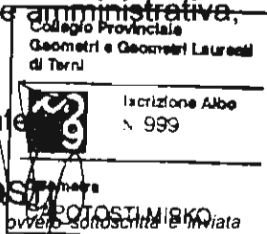
è reso sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

Luogo e data

TERNI 05/11/2014

Il / La Dichiarante

MIRKO CAPOTOSTI  
CAPOTOSTI MIRKO



Ai sensi dell'art. 38, D.P.R.445 del 28/12/2000 la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e inviata unitamente a copia fotostatica, non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore, all'ufficio competente a mezzo posta

Informativa ai sensi dell' art. 13 del Decreto legislativo n. 196/03:

i dati sopra riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo.

REPVBBLICA ITALIANA



COMUNE DI  
TERNI

**CARTA D'IDENTITA'**  
N°AS 1416966

DI  
CAPOTOSTI

MIRKO

Cognome: CAPOTOSTI  
 Nome: MIRKO  
 Data di nascita: 01/02/1976  
 Sesso: M  
 Luogo di nascita: TERNI (TR)  
 Indirizzo: Via Guglielmi, 29 - 05100 TERNI (TR)  
 Telefono: 0744/422689 - Fax: 0744/426086  
 E-mail: cagptorni@libero.it



DELEGATO  
(Provincia di Terni)




AS 1416966

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni



Geometra  
CAPOTOSTI MIRKO



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni

CAPOTOSTI MIRKO

Natura (I, TR) (TR)  
 0744/422689  
 0744/426086

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI  
DELLA PROVINCIA DI TERNI

Via Guglielmi, 29 - 05100 TERNI (TR)  
 TEL. 0744/422689 - FAX 0744/426086  
 cagptorni@libero.it - www.collegiogeometri.org

REPUBLICA ITALIANA  
**TESSERA SANITARIA**

Codice  
Fiscale: **CPTMRK76B01L117M** Data di  
scadenza: **31/01/2018**

Cognome: **CAPOTOSTI**  
 Nome: **MIRKO** Sesso: **M**

Luogo di nascita: **TERNI**  
 Provincia: **TR**

Data di nascita: **01/02/1976**





# Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **255/13**

OMISSIS

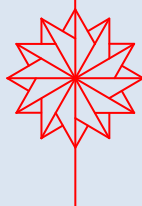
CONTRO

OMISSIS



OTTOBRE 2014

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati  
Via S. Marco n. 13 ~ Terni



Via S. Marco n° 13 - 05100 – Terni  
Tel. 0744/406091 – Fax 0744/438087  
Partita I.V.A. 00764230553  
E-Mail: [associati@teofoliegulianiasociati.it](mailto:associati@teofoliegulianiasociati.it)

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



Fotogramma n. 1



Fotogramma n. 2



Fotogramma n. 3



Fotogramma n. 4



Fotogramma n. 5



Fotogramma n. 6



Fotogramma n. 7



Fotogramma n. 8



Fotogramma n. 9



Fotogramma n. 10



Fotogramma n. 11



Fotogramma n. 12



Fotogramma n. 13



Fotogramma n. 14





Fotogramma n. 15



Fotogramma n. 16



Fotogramma n. 17



Fotogramma n. 18



Fotogramma n. 19



Fotogramma n. 20