

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

Contro:

**OMISSIS**

N. Gen. Rep. **217/2011**  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-01-2013  
Giudice: **Dott.ssa Paola Vella**  
Custode Giudiziario: **Dott. Marco Panebianco**

**RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico incaricato : **Dott. Geom. Alessandro Petroni**  
CODICE FISCALE: PTR LSN 52R15 D538L  
Con studio in : Via della Rimembranza n.91 - Arrone (TR)  
Telefono e fax : 0744/388747  
e-mail: st.petroni-angelini@virgilio.it

---

**Beni in Terni (Terni) Frazione Cesi**  
Strada di Vagoti n.32

**Lotto: 001**

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

**A. Terni - Frazione Cesi - Strada di Vagoti n.32**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato singolo sito in Terni, Frazione Cesi Strada di Vagoti n.32.

Identificato al catasto fabbricati: Intestato OMISSIS nata OMISSIS il 26 gennaio 1971, foglio 43, particella 467, subalterno 1, Categoria A/2 - classe 7<sup>^</sup> - consistenza vani 5,5 - piano terra e primo; Rendita €. 426,08.

Coerenze: stessa proprietà su più lati.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe : agricole.

Importanti centri limitrofi: Terni, Narni, Amelia e Spoleto.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, area archeologica di Carsulae-Cesi.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Con firme autenticate dal Dott. Gian Luca Pasqualini, Notaio in Terni del 10 luglio 2006, la Sig.ra OMISSIS prometteva di vendere al Sig. OMISSIS, che prometteva di acquistare una porzione, non ancora catastalmente individuata, posta al piano seminterrato e terreno del fabbricato in corso di costruzione distinto al Catasto dei Fabbricati di Terni al foglio 43, particella 467, in corso di definizione, oggi, definita nella unità immobiliare : foglio 43, particella 467 sub 1.

**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 provvisoria assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. contro OMISSIS derivante da Atto a rogito Dr. Pasqualini Gian Luca Notaio in Terni iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 15.07.2004 al n.1963.

Importo ipoteca: €. 180.000,00.

Importo capitale: €. 90.000,00.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Atto di Pignoramento a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. contro OMISSIS derivante da Atto Giudiziario Avv. Luca Patalini trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 10.01.2012 al n. 281.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Descrizione onere: Domanda Giudiziale presso Tribunale di Terni trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 28.12.2007 al n. 10177 : Scrittura privata per preliminare di compravendita a favore di OMISSIS con autentica di firma innanzi al Notaio Gian Luca Pasqualini di Terni del 10.07.2006 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 09.08.2006 al n. 6608.

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

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Trattasi di un fabbricato costituito da due unità immobiliari disposte su due piani entrambe di proprietà dell'esecutata, Sig.ra OMISSIS.

Con contratto preliminare di compravendita del 10 luglio 2006 rep.50365, con autentica di firma avanti al Notaio Gian Luca Pasqualini di Terni, la Sig.ra OMISSIS prometteva di vendere, al Sig. OMISSIS che prometteva di acquistare, una porzione, non ancora catastalmente individuata, posta al piano seminterrato e terreno del fabbricato in corso di costruzione distinto al Catasto dei Fabbricati di Terni al foglio 43, particella 467, in corso di definizione, oggi, definita nella unità immobiliare : foglio 43, particella 467 sub 1.

Successivamente al sopralluogo la parte esecutata depositava copia della sentenza n.638-12 del 1° ottobre 2012 emessa dal Giudice monocratico del Tribunale di Terni, Dr.ssa Barbara Di Giovannantonio (allegato " E "), la quale disponeva, previo pagamento di una somma di denaro a favore della Sig.ra OMISSIS, il trasferimento della piena proprietà al Sig. OMISSIS dell'unità immobiliare censita al foglio 43, particella 467 sub 1, oltre al terreno circostante non oggetto di pignoramento immobiliare.

**Avvertenze ulteriori**

Come da certificazione rilasciata dal Tribunale di Terni - Uff. Ruolo Gen. Affari Civili (che si allega sotto la lettera " G "), risulta pendente un procedimento civile iscritto al N.479/2010 fra il Sig. OMISSIS, contro l'esecutata, Sig.ra OMISSIS avente per oggetto : pagamento del corrispettivo – Indennità di avviamento – Ripetizione di indebito. Risarcimento danno.

Dagli accertamenti eseguiti la materia del contendere riguarda aspetti non pertinenti con i beni oggetto di esecuzione.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nata a Cesi di Terni il 05.06.1917 fino alla data del 20.06.1988 (intestazione nel ventennio).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nata a Terni il 25.10.1948 in regime di comunione legale con il coniuge OMISSIS nato a Cesi il 15.09.1944 dal 20.06.1988 al 02.01.1995 in forza di atto di compravendita a rogito Avv. Angelo Alcini, Notaio in Terni, del 20.06.1988 rep.62382 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 09.07.1988 al n. 4429.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nata a Terni il 25.10.1948 dal 02.01.1995 al 07.05.2002 a seguito di atto di donazione di OMISSIS a rogito Avv. Angelo Alcini Notaio in Terni del 02.01.1995 rep. n. 90335 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 30.01.1995 al n. 807.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nata OMISSIS il 26 gennaio 1971 dal 07.05.2002 (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Claudio Famularo Notaio in Terni, del 07.05.2002 rep. 2367, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 10.05.2002

al n.3379 (allegato " L ").

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Identificativo:** Concessione Edilizia prot. n. 68960/02 del 10.06.2003.

Intestazione: OMISSIS nata OMISSIS il 26 gennaio 1971, per lavori di completamento e ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione sito in Terni – Strada di Cerreta (ora strada di Vagoti n.32), previo parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 04.02.2003. Nel rilascio della Concessione Edilizia venivano prescritte le seguenti disposizioni:

- a) manto di copertura costituito da coppi e tegole di recupero o anticati;
- b) trasanne in vergoli di legno;
- c) infissi esterni in legno naturale o verniciato.

Concessione Edilizia rilasciata in data 10.06.2003 col n. 68960/02 di protocollo a seguito di domanda avanzata dalla Sig.ra OMISSIS in data 06.09.2002 (Protocollo Generale 68960 del 6.09.2002).

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

### Conformità urbanistico edilizia:

Dal confronto fra il progetto approvato dal Comune di Terni con Concessione Edilizia N.68960/02 del 10.6.2003 e lo stato di fatto (allegato " N ") sono state riscontrate delle difformità.

Tali difformità riguardano la modifica del tetto, la diversa distribuzione degli spazi interni, la variazione della destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato, le modifiche delle aperture, la modifica delle altezze all'imposta del tetto, il mancato rinterro del terreno circostante ed, infine, la realizzazione di due unità immobiliari, ciascuna con la propria corte di pertinenza, quando il progetto ne prevedeva solo una.

**NB : Preciso** che gli accordi contrattuali intercorsi fra la Sig.ra OMISSIS e il Sig. OMISSIS prevedevano la realizzazione di due unità immobiliari, di cui una da cedere al Sig. OMISSIS.

In cambio il Sig. OMISSIS si impegnava a provvedere alla predisposizione di tutte le pratiche volte a garantire la regolarità sotto il profilo urbanistico nel rispetto delle normative vigenti.

Come già relazionato alla pagina precedente "**Avvertenze Ulteriori**" tra la Sig.ra OMISSIS e il Sig. OMISSIS insorgeva una lite avanti al Tribunale di Terni; contenzioso terminato con la pronuncia della Sentenza n.638-12 del 01.10.2012 da parte del Giudice monocratico del Tribunale di Terni, Dr.ssa Barbara Di Giovannantonio.

Nel corso della lite il Giudice nominava C.T.U. il Geom. OMISSIS il quale relazionava che "*Gli abusi riscontrati (riportati nel punto superiore) erano sanabili tramite richiesta di un nuovo Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'Art.36 del D.P.R. n.380 del 06.06.2001 essendo gli stessi conformi a quanto prescritto dalla legge Regionale n.11 del 22.02.2005*".

Inoltre, il C.T.U. nominato stimava in €.10.000,00 la somma complessiva per la Sanatoria Edilizia comprendendovi i Diritti di Segreteria, le spese tecniche, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo del costo di costruzione commisurato in maniera doppia ai sensi del DPR 380/01.

Il Giudice Relatore, Dr.ssa Barbara Di Giovannantonio, nella sentenza n.638-12 del 01.10.2012, poneva tale somma a carico del Sig. OMISSIS.

### Regolarizzazioni delle difformità:

A seguito delle ricerche effettuate presso la Direzione Assetto del Territorio del Comune di Terni il sottoscritto tecnico rilevava che gli abusi sopra descritti peraltro accertati dal C.T.U. nella Causa OMISSIS sono sanabili in base alla Legge Regionale N.1 del 18.02.2004 e successiva Deliberazione della Giunta Regionale n.452 del 16 marzo 2005, avente per oggetto "**Indirizzi in ordine di applicazione artt.34, 35 e 36 L.R. n.1/2004, Norme attività edilizia relativamente al cambio di destinazione d'uso dei vani posti al piano sottotetto e terreno di edifici esistenti**".

In particolare per i vani posti al piano seminterrato, secondo quanto previsto dall'art.34 comma **1)** lettera **b)** della L.R. n.1/2004, l'altezza interna minima consentita è pari a m.2,20; pertanto le altezze attuali del piano seminterrato ricadono in questo parametro.

Per quanto riguarda il cambiamento di destinazione d'uso ai fini abitativi dei vani posti al piano seminterrato, il punto **3)** della D.G.R. n.452 del 16.03.2005, prescrive che almeno il 25% della

superficie utile complessiva delle pareti perimetrali del piano interessato sia fuori terra.

Da una attenta verifica del progetto approvato è stato possibile accertare che detta prescrizione è attuabile.

Inoltre, le superfici delle aperture finestrate dovranno rispettare il minimo di 1/16 della superficie dei pavimenti; preciso che dove questo rapporto non è rispettato le attuali aperture dovranno essere adeguate.

Ultima prescrizione da rispettare è che per i vani posti al piano terreno o parzialmente interrati devono essere previste idonee soluzioni per l'isolamento e la ventilazione delle pareti interrate dei pavimenti.

Accertato e verificato quali sono le prescrizioni da rispettare occorrerà predisporre il relativo progetto e richiedere, presso il Comune di Terni, il titolo abilitativo a Sanatoria; il progetto dovrà prevedere anche la realizzazione di due unità immobiliari.

La somma indicata dal C.T.U., Geom. OMISSIS, pari a €.10.000,00 a giudizio del sottoscritto non è ritenuta sufficiente. In questa sede, considerato le spese tecniche da sostenere, gli oneri di urbanizzazione, il relativo contributo del costo di costruzione e le sanzioni, il sottoscritto stima in circa **€.12.000,00** l'importo complessivo da suddividere fra le due unità immobiliari costituite.

#### Descrizione : casa singola di cui al punto **A**

Trattasi di una unità immobiliare sita in Terni, Frazione Cesi - Strada di Vagoti n.32, disposta su due piani, terra e primo. Il piano terra si compone di un vano con servizi di mq. 32,54 e, tramite una scala interna da realizzare si dovrebbe accedere al piano primo. Il piano primo è composto da tre vani e relativo servizio igienico per complessivi mq.58,71; completa l'u.i. un balcone di mq.4,88.

Preciso che l'unità immobiliare è al grezzo.

Le finiture presenti riguardano l'impianto elettrico, l'impianto idraulico e gli infissi esterni completi di persiane alla romana ma privi di vetri. Completa la proprietà un'area di mq.255,76 circa individuata nella scheda catastale con orientamento est-nord-ovest.

Superficie complessiva di circa **mq. 91,25**, oltre a **mq.4,88** di balcone e **mq. 255** di corte.

Il fabbricato è stato costruito a seguito di Concessione Edilizia a sanatoria n.1205/95 rilasciata a nome di OMISSIS; successivamente è stata rilasciata la C.E. n.68960/02 del 10.6.2003 a nome di OMISSIS avente per oggetto : " Lavori di completamento e ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione sito in Terni - Strada di Cerreta (ora strada di Vagoti n.32)".

Ha un'altezza interna al piano terra di m.2,50; al piano primo di m.2,70.

E' composto da n. 2 piani complessivi, di cui fuori terra uno e l'altro seminterrato.

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia:doppia anta a battente, materiale:alluminio, protezione:persiane, materiale protezione:alluminio, condizioni:sufficienti Note:gli infissi sono privi di vetri
Manto di copertura	materiale:tegole in cotto, coibentazione:non rilevabile, condizioni:buone Note:non è stato possibile accertare l'esistenza della coibentazione
Pareti esterne	Materiale : muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione : non rilevabile, rivestimento : intonaco di cemento, condizioni : buone
Plafoni	Materiale : stabilitura, condizioni:buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia, condizioni : da completare, conformità : da collaudare
Fognatura Idrico	Tipologia : non ispezionabile Tipologia : alimentazione: diretta da rete del S.I.I., rete di distribuzione : tubi in polipropilene, condizioni : buone, conformità : da collaudare
Termico	Tipologia : autonomo, alimentazione : GPL, rete di distribuzione : predisposto, diffusori : inesistenti, conformità : da collaudare

**Destinazione urbanistica:**

Nel P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale N.307 del 15.12.2008 è identificato nella zona agricola.

**Conformità catastale:**

- Non sono state riscontrate irregolarità.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
piano terra : soggiorno	sup reale netta	29,00	1,00	29,00
piano terra : servizio igienico	sup reale netta	4,00	1,00	4,00
piano primo : camera	sup reale netta	18,00	1,00	18,00
piano primo : bagno	sup reale netta	6,00	1,00	6,00
piano primo : camera	sup reale netta	10,00	1,00	10,00
piano primo : soggiorno	sup reale netta	20,00	1,00	20,00
piano primo : corridoio	sup reale netta	5,00	1,00	5,00
piano primo : balcone	sup reale netta	5,00	1,00	5,00
area circostante	sup reale netta	255,00	1,00	255,00
		<b>352,00</b>		<b>352,00</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione : OMISSIS nata a OMISSIS il 26.01.1971, foglio 43, particella 467, subalterno 1, categoria A/2 - classe 7<sup>^</sup> - consistenza vani 5,5, piano T-1, Rendita € 426,08.

Coerenze:stessa proprietà su più lati.

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

Per attribuire al bene il più probabile valore di mercato il sottoscritto tecnico ha applicato il criterio di stima del "più probabile valore di mercato". Detto criterio si basa su recenti compravendite verificatesi nella zona di Cesi e più precisamente in zona avente una destinazione agricola e riguardanti beni simili a quello da stimare. Il procedimento utilizzato è quello sintetico comparativo per parametri tecnici (metro quadro netto) in quanto il più utilizzato per stime di beni urbani. Le fonti che il sottoscritto ha consultato sono quelle riportate nel punto successivo. Inoltre, ho provveduto ad "intervistare" agenti immobiliari operanti in zona al fine di acquisire informazioni utili relativamente al mercato delle case isolate e al grezzo come quella in oggetto. Dalle risultanze dell'indagine è emerso che per unità immobiliari ubicate in zona periferica, costituenti porzioni di fabbricato da completare le quotazioni di mercato oscillano da un minimo di €.700,00/mq. ad un massimo di €.1.000,00/mq..

Ora, nella fattispecie, il sottoscritto per quanto nelle premesse descritto ritiene equo applicare un valore unitario di €.800,00/mq. per i vani al piano terra e €. 900,00/mq. per i vani siti al piano primo.

Nei valori unitari proposti il sottoscritto ha tenuto conto anche dei lavori che dovranno essere eseguiti per rendere l'unità immobiliare sanabile il tutto nel rispetto di quanto descritto al precedente punto 7 (Pratiche edilizie : regolarizzazione delle difformità).

Per il balcone il valore unitario è stato rapportato ad 1/3 (€.300,00/mq.) mentre alla corte è stato attribuito un valore unitario di €.20,00/mq..

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Borsino Immobiliare pubblicato mensilmente dalla " Bonifazi Immobiliare ".  
Borsino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia e riferito alla Città di Terni relativo al 3° trimestre 2012, Agenzie Immobiliari operanti in zona, nonché conoscenze personali derivanti dall'attività di perito estimatore esercitata dal sottoscritto nell'ambito territoriale di Terni.

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Porzione di fabbricato	97,00	78.050,00	78.050,00
			<b>86.100,00</b>	<b>86.100,00</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.):	<b>€ 12.915,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ½ di €.12.000,00:	<b>€ 6.000,00</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 67.185,00**

**Lotto: 002**

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Terni Frazione Cesi, Strada di Vagoti n.32**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni Frazione Cesi, Strada di Vagoti n.32.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestato a OMISSIS, nata a OMISSIS il 26.01.1971, foglio 43, particella 467, subalterno 2, categoria A/2, classe 7<sup>^</sup> - consistenza 4 vani - piano terra e primo - Rendita €. 309,87.

Coerenze : stessa Ditta su tutti i lati

**10. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe : agricole.

Importanti centri limitrofi: Terni, Narni, Amelia e Spoleto.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, area archeologica di Carsulae-Cesi.

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dalla Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS il 26 gennaio 1971 in qualità di proprietaria dell'immobile.

**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:

Nessuna

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvisoria d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuno

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. contro OMISSIS derivante da Atto a rogito Dott. Gian Luca Pasqualini Notaio in Terni iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 15.07.2004 al n. 1963.

Importo ipoteca: €. 180.000,00.

Importo capitale: €. 90.000,00.

**12.2.2 Pignoramenti:**

Atto di Pignoramento a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. contro OMISSIS derivante da Atto Giudiziario dell'Avv. Luca Patalini trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 10.01.2012 al n. 281.

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:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€ 0,00

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Trattasi di fabbricato costituito da due unità immobiliari disposte su due piani entrambe di proprietà dell'esecutata

**Avvertenze ulteriori**

Come da certificazione rilasciata dal Tribunale di Terni - Uff. Ruolo Gen. Affari Civili (che si allega sotto la lettera " G "), risulta pendente un procedimento civile iscritto al N.479/2010 fra il Sig. OMISSIS, contro l'esecutata, Sig.ra OMISSIS avente per oggetto : pagamento del corrispettivo – Indennità di avviamento – Ripetizione di indebito. Risarcimento danno.

Dagli accertamenti eseguiti la materia del contendere riguarda aspetti non pertinenti con i beni oggetto di esecuzione.

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Proprietario : OMISSIS nata a Cesi di Terni il 05.06.1917 fino al 20.06.1988 (intestazione ante ventennio).

Proprietario : OMISSIS nata a Terni il 25.10.1948 in regime di comunione legale con il coniuge OMISSIS nato a Terni il 15.09.1944 dal 20.06.1988 al 02.01.1995 in forza di atto di compravendita a rogito Avv. Angelo Alcini Notaio di Terni del 20.06.1988 al n. 62382 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 09.07.1988 al n. 4429.

Proprietario: OMISSIS nata a Terni il 25.10.1948 dal 02.01.1995 al 07.05.2002 in forza di atto di donazione rogito Avv. Angelo Alcini Notaio in Terni del 02.01.1995 al n. 90355.

Proprietaria :OMISSIS nata a OMISSIS il 26.01.1971 dal 07.05.2005 (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita Notaio Famularo di Terni in data 07.07.2002 al n. 2367 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 15.07.2005 al n. 1963 (allegato " L ").



## 15. PRATICHE EDILIZIE:

**Identificativo:** Concessione Edilizia prot. n. 68960/02 del 10.06.2003.

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il 26 gennaio 1971, per lavori di completamento e ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione sito in Terni – Strada di Cerreta (ora strada di Vagoti n.32), previo parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 04.02.2003. Nel rilascio della Concessione Edilizia venivano prescritte le seguenti disposizioni:

- a) manto di copertura costituito da coppi e tegole di recupero o anticati;
- b) trasanne in vergoli di legno;
- c) infissi esterni in legno naturale o verniciato.

Concessione Edilizia rilasciata in data 10.06.2003 col n. 68960/02 di protocollo a seguito di domanda avanzata dalla Sig.ra OMISSIS in data 06.09.2002 (Protocollo Generale 68960 del 6.09.2002).

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

### Conformità urbanistico edilizia:

Dal confronto fra il progetto approvato dal Comune di Terni con Concessione Edilizia N.68960/02 del 10.6.2003 e lo stato di fatto (allegato " N ") sono state riscontrate delle difformità.

Tali difformità riguardano la modifica del tetto, la diversa distribuzione degli spazi interni, la variazione della destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato, le modifiche delle aperture, la modifica delle altezze all'imposta del tetto, il mancato rinterro del terreno circostante ed, infine, la realizzazione di due unità immobiliari, ciascuna con la propria corte di pertinenza, quando il progetto ne prevedeva solo una.

**NB : Preciso** che gli accordi contrattuali intercorsi fra la Sig.ra OMISSIS e il Sig. OMISSIS prevedevano la realizzazione di due unità immobiliari, di cui una da cedere al Sig. OMISSIS.

In cambio il Sig. OMISSIS si impegnava a provvedere alla predisposizione di tutte le pratiche volte a garantire la regolarità sotto il profilo urbanistico nel rispetto delle normative vigenti.

Come già relazionato alla pagina precedente "**Avvertenze Ulteriori**" tra la Sig.ra OMISSIS e il Sig. OMISSIS insorgeva una lite avanti al Tribunale di Terni; contenzioso terminato con la pronuncia della Sentenza n.638-12 del 01.10.2012 da parte del Giudice monocratico del Tribunale di Terni, Dr.ssa Barbara Di Giovannantonio.

Nel corso della lite il Giudice nominava C.T.U. il Geom. OMISSIS il quale relazionava che "*Gli abusi riscontrati (riportati nel punto superiore) erano sanabili tramite richiesta di un nuovo Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'Art.36 del D.P.R. n.380 del 06.06.2001 essendo gli stessi conformi a quanto prescritto dalla legge Regionale n.11 del 22.02.2005*".

Inoltre, il C.T.U. nominato stimava in €.10.000,00 la somma complessiva per la Sanatoria Edilizia comprendendovi i Diritti di Segreteria, le spese tecniche, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo del costo di costruzione commisurato in maniera doppia ai sensi del DPR 380/01.

Il Giudice Relatore, Dr.ssa Barbara Di Giovannantonio, nella sentenza n.638-12 del 01.10.2012, poneva tale somma a carico del Sig. OMISSIS.

### Regolarizzazione delle difformità:

A seguito delle ricerche effettuate presso la Direzione Assetto del Territorio del Comune di Terni il sottoscritto tecnico accertava che gli abusi sopra descritti peraltro evidenziati dal C.T.U. nella Causa OMISSIS/OMISSIS sono sanabili in base alla Legge Regionale N.1 del 18.02.2004 e successiva Deliberazione della Giunta Regionale n.452 del 16 marzo 2005, avente per oggetto "**Indirizzi in ordine di applicazione artt.34, 35 e 36 L.R. n.1/2004, Norme attività edilizia relativamente al cambio di destinazione d'uso dei vani posti al piano sottotetto e terreno di edifici esistenti**".

In particolare per i vani posti al piano seminterrato, secondo quanto previsto dall'art.34 comma **1) lettera b)** della L.R. n.1/2004, l'altezza interna minima consentita è pari a m.2,20; pertanto le altezze attuali del piano seminterrato ricadono in questo parametro.

Per quanto riguarda il cambiamento di destinazione d'uso ai fini abitativi dei vani posti al piano seminterrato, il punto **3)** della D.G.R. n.452 del 16.03.2005, prescrive che almeno il 25% della superficie utile complessiva delle pareti perimetrali del piano interessato sia fuori terra.

Da una attenta verifica del progetto approvato è stato possibile accertare che detta prescrizione è attuabile.

Inoltre, le superfici delle aperture finestrate dovranno rispettare il minimo di 1/16 della superficie dei pavimenti; preciso che dove questo rapporto non è rispettato le attuali aperture dovranno essere adeguate.

Ultima prescrizione da rispettare è che per i vani posti al piano terreno o parzialmente interrati devono essere previste idonee soluzioni per l'isolamento e la ventilazione delle pareti interrate dei pavimenti.

Accertato e verificato quali sono le prescrizioni da rispettare occorrerà predisporre il relativo progetto e richiedere presso il Comune di Terni, il titolo abilitativo a Sanatoria; il progetto dovrà prevedere anche la realizzazione di due unità immobiliari.

La somma indicata dal C.T.U., Geom. OMISSIS, pari a €.10.000,00 a giudizio del sottoscritto non è ritenuta sufficiente. In questa sede, considerato le spese tecniche da sostenere, gli oneri di urbanizzazione, il relativo contributo del costo di costruzione e le sanzioni, il sottoscritto stima in circa **€.12.000,00** l'importo complessivo da suddividere fra le due unità immobiliari costituite.

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

Trattasi di una unità immobiliare sita in Terni, Frazione Cesi - Strada di Vagoti n.32 disposta su due piani, terra e primo. Il piano terra si compone di un vano ingresso-soggiorno (mq.26,00), camera da letto (mq.13,32), vano disimpegno (mq.9,16), bagno (mq.5,47) e ripostiglio (mq.3,12); tramite una scala interna a chiocciola ancora da installare si dovrebbe accedere al piano primo. Il piano primo è composto da un vano camera (mq.23,38) e relativo servizio igienico (mq.2,38); completa l'unità immobiliare un terrazzo della superficie di mq.13,75 il quale si sviluppa su tre lati. Inoltre, al piano terra l'unità immobiliare è circondata, nei lati est-sud-ovest, da un'area di mq. 136,36 circa individuata nella scheda catastale.

Superficie complessiva di circa **mq. 82,83** oltre a **mq.13,75** di balcone e **mq.136** di corte.

E' posto al piano terra e primo.

L'edificio è stato costruito tramite Concessione Edilizia a sanatoria n.1205/95 rilasciata a nome di OMISSIS e successiva C.E. n.68960/02 del 10.06.2003 rilasciata a nome di OMISSIS.

Ha un'altezza interna di circa 2,45 il piano terra e m.2,75 il piano primo

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale:c.a. pavimentati, condizioni:buone

Note:manca la ringhiera su tutti e tre i lati

Solai

tipologia:latero-cemento, condizioni:buone

Strutture verticali

materiale:muratura, condizioni:buone

Componenti edilizie e

costruttive:

Infissi esterni

tipologia:doppia anta a battente, materiale:alluminio, protezione:persiane, materiale protezione:alluminio, condizioni:buone

Note:Le finestre sono dotate di zanzariera

Infissi interni

tipologia:a battente, materiale:legno tamburato, condizioni:buone

Note: Il bagno del piano primo è privo di porta.

Manto di copertura	materiale:tegole in cotto, coibentazione:non rilevabile Note:Non è stato possibile accertare se esiste o meno la coibentazione del tetto
Pareti esterne	materiale:muratura di mattoni pieni, coibentazione:inesistente, rivestimento:intonaco di cemento, condizioni:buone
Pavim. Interna	materiale:piastrelle di gres, condizioni:buone
Plafoni	materiale:stabilitura, condizioni:buone
Portone di ingresso	tipologia:anta singola a battente, materiale:ferro, accessori:senza maniglione antipanico, condizioni:buone
Rivestimento	ubicazione:bagni, materiale:entrambi pareti maiolicate, condizioni:buone Note:L'angolo cottura ha due pareti maiolicate per un'altezza di m.1,65; la prima ha uno sviluppo lineare di m.1,45, mentre la seconda per m.5,00.
Impianti:	
Elettrico	tipologia:sottotraccia, tensione:220V, condizioni:buone, conformità:non è stato possibile accertare se esiste la conformità
Fognatura	tipologia:separata, rete di smaltimento:tubi in PVC, recapito:fossa biologica, ispezionabilità:impossibile, condizioni:non è stato possibile rilevarlo, conformità:da collaudare
Gas	tipologia:sottotraccia, alimentazione:GPL, rete di distribuzione:tubi in rame, condizioni:buone, conformità: manca il certificato di collaudo
Idrico	alimentazione:diretta da rete del S.I.I., rete di distribuzione:tubi in polipropilene, condizioni:buone, conformità:da collaudare
Termico	tipologia:autonomo, alimentazione:GPL, rete di distribuzione:canali coibentati, diffusori:termosifoni in alluminio, condizioni:buone, conformità:da collaudare

**Destinazione urbanistica:**

Nel P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale N.307 del 15.12.2008 è identificato nella zona agricola

**Conformità catastale:**

Dal punto di vista catastale la planimetria presentata identifica la reale situazione di fatto.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra Ingresso – soggiorno – angolo cottura	sup reale netta	26,00	1,00	26,00
Piano terra Disimpegno	sup reale netta	9,00	1,00	9,00
Piano terra Camera	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
Piano terra bagno	sup reale netta	5,00	1,00	5,00
Ripostiglio	sup reale netta	3,00	1,00	3,00
piano primo Camera	sup reale netta	23,00	1,00	23,00
Bagno	sup reale netta	2,00	1,00	2,00
Balcone	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
area circostante	sup reale netta	136,00	1,00	136,00
		<b>232,00</b>		<b>232,00</b>

Il

catato fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il 26.01.1971, foglio 43, particella 467, subalterno 2, categoria A/2, classe 7<sup>^</sup>, consistenza 4 vani, piano terra e primo, rendita €. 309,87.

Coerenze: stessa Ditta su tutti i lati

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16.1 Criterio di stima:

Per attribuire al bene il più probabile valore di mercato il sottoscritto tecnico ha applicato il criterio di stima del "più probabile valore di mercato". Detto criterio si basa su recenti compravendite verificatesi nella zona di Cesi (zona agricola) ed aventi per oggetto beni simili a quello da stimare. Il procedimento utilizzato è quello sintetico comparativo per parametri tecnici (metro quadro netto) in quanto il più utilizzato per stime di beni urbani. Le fonti che il sottoscritto ha utilizzato sono quelle riportate nel punto successivo. Inoltre, ho provveduto ad "intervistare" agenti immobiliari operanti in zona al fine di acquisire informazioni utili relativamente al mercato delle case isolate e al grado di finitura come quella in oggetto. Dalle risultanze dell'indagine è emerso che unità immobiliari in zona periferica, comunque facenti parte di un modestissimo condominio di recente costruzione le quotazioni oscillano da un minimo di €.1.400,00/mq. ad un massimo di €.1.550,00/mq.. Ora, nella fattispecie il sottoscritto ritiene equo applicare un valore unitario di €.1.400,00/mq. riferito alla superficie netta calpestabile per i vani al piano terra e €.1.500,00/mq. per quelli siti al piano primo. Per il vano ripostiglio e disimpegno considerando che sono privi di finestra e con tracce di umidità il sottoscritto ha applicato un valore unitario, rispettivamente, di €. 800,00/mq. e €.1.000,00/mq..

Per il balcone il valore unitario è stato rapportato ad 1/3 (€.500,00/mq.) mentre alla corte è stato attribuito un valore unitario di €.20,00/mq..

Nei valori unitari proposti il sottoscritto ha tenuto conto anche dei lavori che dovranno essere eseguiti per rendere l'unità immobiliare sanabile il tutto nel rispetto di quanto descritto al precedente punto 15 (Pratiche edilizie : regolarizzazione delle difformità).

### 16.2 Fonti di informazione:

Catato di Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare pubblicato mensilmente dalla " Bonifazi Immobiliare ". Borsino immobiliare pubblicato dalla Camera di Perugia e riferito alla Città di Terni relativo al 3° trimestre 2012. Agenzie Immobiliari operanti in zona, nonché conoscenze personali derivanti dall'attività di perito estimatore esercitata dal sottoscritto nell'ambito territoriale di Terni.

### 16.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto e
----	----------	------------------	---------------	------------------

			medio ponderale	quota
A	Appartamento	96,00	118.900,00	118.900,00
			<b>121.620,00</b>	<b>121.620,00</b>

**16.4 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.):	<b>€ 18.243,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ½ di €.12.000,00 :	<b>€ 6.000,00</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€97.377,00**

Terni, li

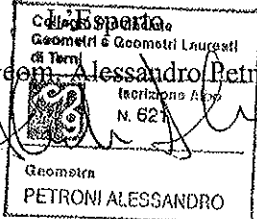
L'Esperto alla stima  
**Dott. Geom. Alessandro Petroni**

ELENCO ALLEGATI :

- Allegato " A " - documentazione fotografica;
- Allegato " B " - n.2 planimetrie di accatastamento;
- Allegato " C " - stralcio planimetrico del foglio n.43 di Terni;
- Allegato " D " - visure catastali;
- Allegato " E " - copia della sentenza N.638-12;
- Allegato " F " - ispezione ipotecaria (Agenzia del Territorio di Terni);
- Allegato " G " - copia istanza alla Cancelleria Civile del Tribunale di Terni e relativa risposta;
- Allegato " H " - copia listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria 2° Trimestre 2012 relativo al Comune di Terni;
- Allegato " I " - copia del borsino della Bonifazi Immobiliare – quotazioni dicembre 2012;
- Allegato " L " - copia atto di compravendita Notaio Claudio Famularo del 07 maggio 2002, rep.2367;
- Allegato " M " - copia progetto N.68960/02 del 10.06.2003;
- Allegato " N " - attestazione degli invii della copia della C.T.U. alle parti.

Terni, li **14 GEN. 2013**

Dott. Geom. **Alessandro Petroni**



Geometa  
**PETRONI ALESSANDRO**

→ ALLEGATO DISTINTO

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

Dichiarazione protocollo n. TR0003205 del 12/01/2007

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

ALLEGATO "B/2"

Strada Di Cerreta

oiv. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 43  
Particella: 467  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Comodini Paolo

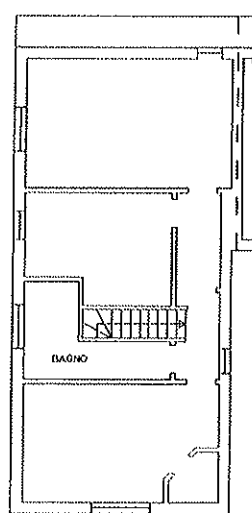
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Perugia

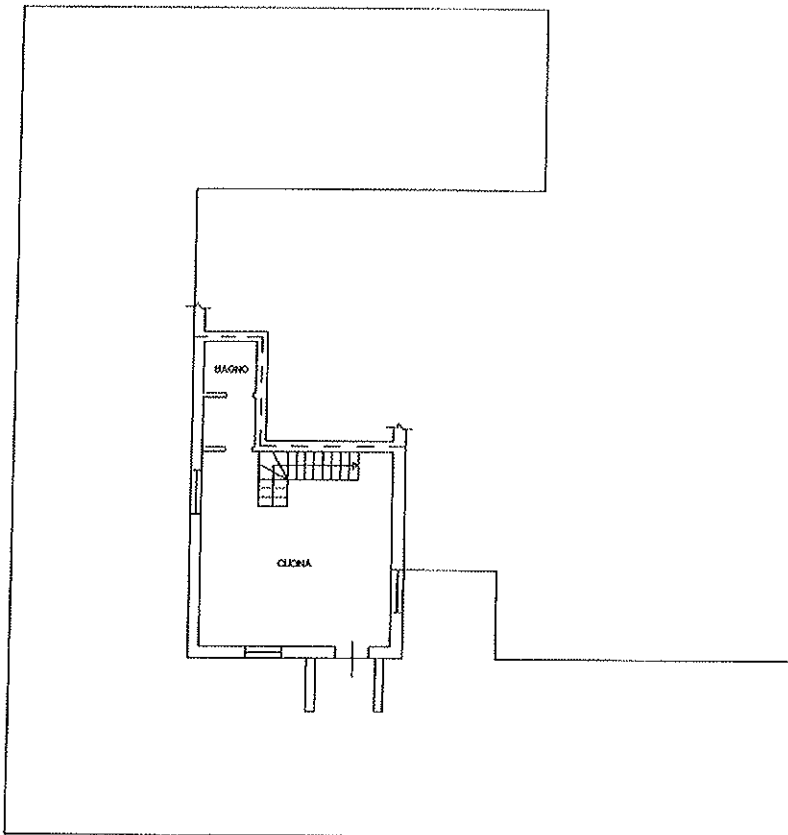
N. 4631

scheda n. 1

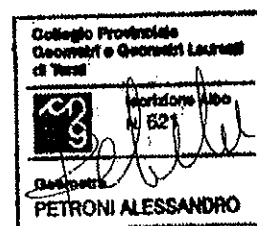
Scala 1:200



PIANO PRIMO H=2,70



PIANO TERRA H=2,50



na Planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0003205 del 12/01/2007

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

ALLEGATO "B" 2

Strada Di Cerreta

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 43

Particella: 467

Subalterno: 2

Compilata da:  
Comodini Paolo

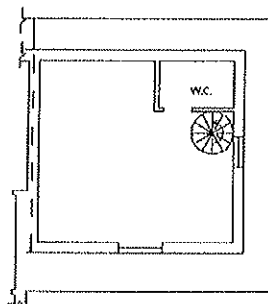
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Perugia

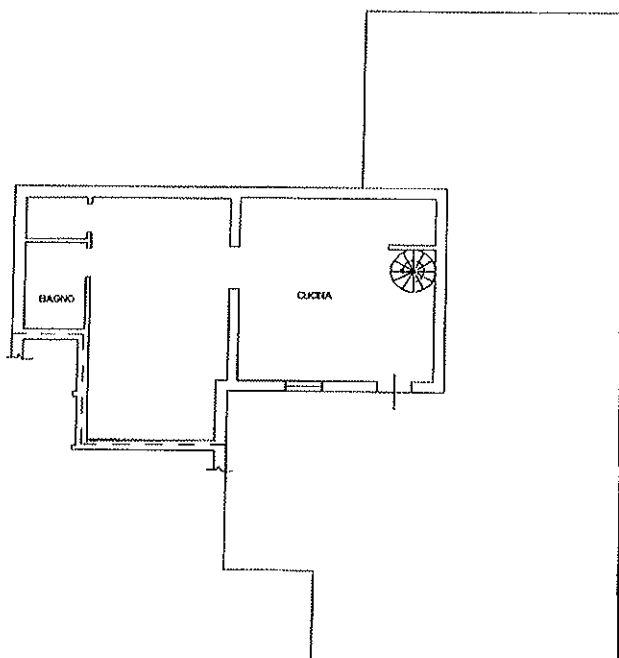
N. 4631

scheda n. 1

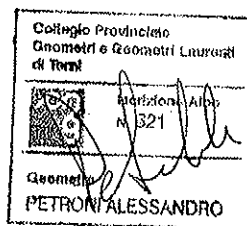
Scala 1:200



PIANO PRIMO H=2,70



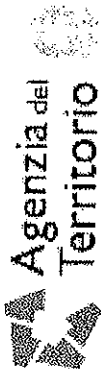
PIANO TERRA H=2,50



la Planimetria in atti







Data: 24/09/2012 - Ora: 12.15.56 Fine  
 Visura n.: TR0110029 Pag. 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 24/09/2012

**Dati della richiesta**  
 Comune di **TERNI** (Codice: LI17)  
 Provincia di **TERNI**

**Catasto Fabbricati**  
 Foglio: 43 Particella: 467 Sub.: 1

**Unità immobiliare**

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	43	467	1	1	2		A/2	7	5,5 vani	Euro 426,08	
<b>Indirizzo</b> STRADA DI CERRETA SNC piano: T-I. <b>Annotazioni</b> Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

**INTESTATO**

N. 1

**DATI ANAGRAFICI**

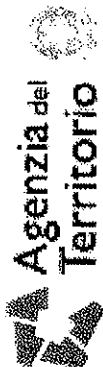
**CODICE FISCALE**

**DIRITTI E ONERI REALI**  
 (1) Proprietà per 1/1

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di TERNI      Richiedente: ANGELINI CHRISTIAN



\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/09/2012

Data: 24/09/2012 - Ora: 12.16.39

Visura n.: TR0110031 Pag: 1

Fine

ALLEGATO "D/24"

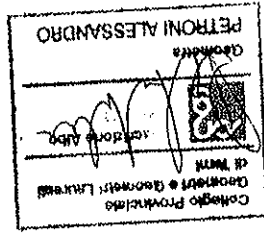
Dati della richiesta		Comune di TERNI ( Codice: L117)	
Catasto Fabbricati		Provincia di TERNI	
Unità immobiliare		Foglio: 43 Particella: 467 Sub.: 2	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		43	467	2	2		A/2	7	4 vani	Euro 309,87	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/01/2007 n. 132 .1/2007 in atti dal 12/01/2007 (protocollo n. TR0003205) IN CORSO DI DEFINIZIONE -ABITAZIONE

Indirizzo: STRADA DI CERRETA SNC piano: T-1;  
 Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

INTESTATO	
N.	DATI ANAGRAFICI
1	[REDACTED]
	CODICE FISCALE [REDACTED]
	DIRITTI ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1

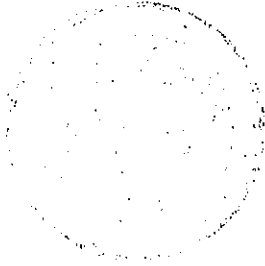
Rilasciata da: Ufficio Provinciale di TERNI Richiedente: ANGELINI CHRISTIAN



STUDIO LEGALE AVVOCATI CHIARANTI  
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE  
Via Armellini, 10 - 05100 TERNI  
Tel. 0744 420218 - Fax 0744 448217

**SENTENZA**  
N° 638-12

CRONOL N. 7888  
REP. N. 1356



**TRIBUNALE DI TERNI**  
**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Terni, in composizione monocratica, in persona del giudice dott.ssa *Barbara Di Giovannantonio*, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al numero 3157 del ruolo generale degli affari contenziosi civili nell'anno 2007 promossa da:

[redacted] rappresentata e difesa dall'Avv. Renato Chiaranti, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio, sito in Terni, via Armellini n. 10, giusta delega a margine dell'atto di citazione;

ATTRICE

contro

[redacted] rappresentato e difeso dagli Avv.ti Alvaro Bartollini e Folco Trabalza, ed elettivamente domiciliato presso lo studio sito in Terni, via Armellini n. 1 (studio Trabalza), giusta delega in calce all'atto di citazione notificato;

1

CONVENUTO e ATTORE IN RICONVENZIONALE

**CONCLUSIONI DELLE PARTI**

Come formulate o richiamate all'udienza del 30.1.2012.

**FATTO E MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] conveniva in giudizio dinanzi questo Tribunale [redacted] per ivi sentir dichiarare risolti i contratti preliminari di compravendita stipulati fra le parti in data 10.7.2006 con condanna al risarcimento dei danni.

Si costituiva in giudizio [redacted] il quale contestava la domanda attorea e spiegava domanda riconvenzionale per ottenere il trasferimento ex art. 2932 c.c. della porzione di immobile asseritamente spettantegli in virtù dei contratti preliminari stipulati il 10.7.2006 ed in via ulteriormente subordinata chiedeva la risoluzione per inadempimento dell'attrice con richiesta di risarcimento danni.

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni  
Iscrizione Albo  
N. 221  
Geometra  
**PETRONI ALESSANDRO**

La causa veniva istruita mediante produzione documentale, prove orali e CTU tecnica.

All'udienza del 30.1.2012 le parti rassegnavano le rispettive conclusioni ed il Giudice tratteneva la causa in decisione concedendo alle parti i termini di gg. 50 per comparse conclusionali ed ulteriore termine di gg. 20 per repliche.

Dalla documentazione versata in atti risulta che in data 10.7.2006 [redacted] stipulava con [redacted] due contratti preliminari, tra loro collegati, in base ai quali parte attrice si impegnavano a trasferire in favore del [redacted] la proprietà di una porzione del fabbricato sito in Terni, strada di Cerreta, distinto al catasto al foglio 43 part. 467 con annessa porzione di terreno, mentre il [redacted] si impegnavano a realizzare opere di ristrutturazione di tutto il fabbricato nonché l'attività di accatastamento.

Lamenta parte attrice che i lavori non sono stati ultimati dal [redacted] e quelli realizzati non sono a regola d'arte, per cui stante l'inadempimento della controparte, chiede la risoluzione dei citati contratti e il risarcimento dei danni.

La CTU svolta nel corso del giudizio, le cui conclusioni si condividono e si fanno proprie in quanto scovre da vizi e difetti logici e tecnici, ha riscontrato che i lavori eseguiti dal [redacted] non sono stati realizzati a regola d'arte e presentano diversi abusi come meglio specificati alla pag. 6 della perizia. Gli abusi possono essere sanati.

Il [redacted] nello specifico, non ha provveduto a realizzare le seguenti lavorazioni: opere di reinterro, posa in opera dei sanitari (che risultano essere stati forniti dalla [redacted] fornitura e posa in opera di caldaia e radiatori, fornitura e posa in opera della scala a chiocciola.

I vizi sono specificati nelle pagg. 11 e segg. della relazione peritale nonché nei chiarimenti depositati il 21.9.2011: cordolo non armato nella forazza del solaio per la scala a chiocciola, n. 2 soglie degli infissi esterni risultano montate non a regola d'arte, le armature dei balconi risultano non avere adeguato copri ferro, non sono stati posti in opera i discendenti per le acque piovane dal tetto a terra, l'immobile non risulta allacciato alla pubblica fognatura, mancano l'antenna televisiva e il foro per collegare il discendente in rame con la tubazione di scarico in pvc.

Va altresì evidenziato che si sono presentate nella camera di pertinenza della [redacted] delle macchie di umidità non dovute però a infiltrazioni di acqua

E  
C  
I  
I  
C  
I  
I  
I  
I



bensi a deposito di condensa; allo stesso modo è stata riscontrata la presenza di umidità nel vano lavanderia con distacco parziale della tinteggiatura. Nell'appartamento spettante alla [redacted] devono ancora essere realizzate le prese d'aria.

Parte attrice non ha invece fornito le ringhiere dei balconi e gli infissi esterni come stabilito nei preliminari.

In definitiva, il costo necessario per la realizzazione delle opere ancora non realizzate e per la eliminazione dei vizi riscontrati nell'appartamento della [redacted] ammontano a complessivi € 21.669,83, comprese le spese della sanatoria edilizia e le spese tecniche per l'accatastamento, direzione lavori, oneri di urbanizzazione.

Le spese per la pratica edilizia in sanatoria spetta chiaramente al [redacted] perché secondo le pattuizioni contrattuali quest'ultimo si era impegnato a porre in essere tutte le pratiche per l'accatastamento che presuppone comunque anche la regolarizzazione urbanistica. L'attrice, che risultava ancora intestataria dell'immobile, si limitava a sottoscrivere le pratiche che venivano preparate e inoltrate dal [redacted] che dirigeva i lavori e si occupava anche della parte amministrativa (cfr. testi [redacted]).

2  
[redacted] Va tenuto conto che l'immobile risulta essere una unità abitativa per cui va presentata una variante per la divisione dell'immobile in due unità abitative, e che la concessione edilizia n. 68960/02 del 10.6.2003 prevedeva la sola ristrutturazione dell'immobile.

L'inadempimento posto in essere dal [redacted] non appare però di tale gravità da giustificare la risoluzione contrattuale, valutato in relazione alla ristrutturazione dell'intero fabbricato realizzata dal convenuto in adempimento dell'impegno contrattuale assunto, poiché non è tale da incidere in maniera rilevante sull'equilibrio negoziale.

La somma sopra indicata rappresenta, come è evidente, un danno subito dalla [redacted] in conseguenza dell'inadempimento contrattuale del [redacted], il quale non ottemperando all'impegno assunto nei citati preliminari del 10.7.2006, non ha completato le opere e parte di quelle realizzate non sono state eseguite a regola d'arte.

A detta somma va aggiunto il danno per mancato utilizzo del bene dal 31.12.2006 (data prevista contrattualmente per la consegna dell'opera) e

l'epoca della presente decisione, che può quantificarsi nella misura di € 30.000,00, calcolato stimando un canone mensile di € 450,00.

Il danno risarcibile in favore della attrice si riferisce solo alla parte di immobile che spetta alla [REDACTED] sulla base degli accordi intercorsi tra le parti poiché la porzione di immobile da completare e da sistemare spettante al [REDACTED] resta a suo esclusivo carico.

Difatti, in accoglimento della domanda riconvenzionale spiegata da parte convenuta, la porzione di immobile come individuata dal CTU va trasferita in favore del [REDACTED] previo pagamento del corrispettivo pattuito quantificato in € 75.000,00, già offerto.

In accoglimento della domanda riconvenzionale deve allora riconoscersi il diritto del [REDACTED] a vedersi trasferita la proprietà della porzione di immobile da individuarsi catastalmente sulla base del prospetto elaborato dal CTU nell'elaborato peritale (pag. da 4 a 7 della relazione e pag. 8 della integrazione): la parte dell'immobile spettante alla [REDACTED] è quella contraddistinta dal colore verde (unità immobiliare 1) mentre quella spettante al [REDACTED] è quella contraddistinta dal colore rosso (unità immobiliare 2).

Parte convenuta ha offerto la somma di € 75.000,00 quale corrispettivo per il trasferimento della proprietà dell'immobile sulla base delle pattuizioni contrattuali.

Può quindi dichiararsi con sentenza ex art. 2932 c.c. in esecuzione dei contratti preliminari del 10.7.2006 il trasferimento del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] della porzione immobiliare indicata nella relazione peritale.

Parte attrice va condannata ad adempiere alle obbligazioni scaturenti dai contratti citati.

Le restanti domande vanno rigettate perché assorbite dalle statuizioni di cui al dispositivo o perché sfinite di prova.

Le spese di giudizio, in considerazione del parziale accoglimento di entrambe le domande proposte dalle parti, sono interamente compensate.

Le spese di CTU sono definitivamente poste a carico solidale delle parti.

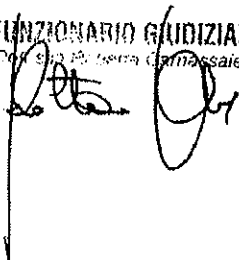
#### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Terni, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- condanna [redacted] al pagamento in favore di [redacted] della somma di € 51.669,83, oltre interessi dalla data della pronuncia sino all'effettivo soddisfo;
- dispone ex art. 2932 c.c. , previo pagamento da parte di [redacted] della somma di € 75.000,00, il trasferimento della piena proprietà da parte di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] in favore di [redacted], nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] dei seguenti immobili: porzione del fabbricato sito in Terni, strada di Cerreta, distinto al NCEU del Comune di Terni al foglio 43, part. 467 sub 1, da individuarsi catastalmente come da prospetto di pag. 4 e 5 della relazione peritale in atti, unità abitativa n. 2, di colorazione rosso, nonché terreno pertinenziale circostante distinto al NCT del Comune di Terni al foglio 43 part. 561, 562 e 563;
- condanna [redacted] ad eseguire le altre prestazioni previste in contratto: cancellazione ipoteca del 15.7.2004 al n. 1963 gravante sulla porzione del fabbricato trasferita al punto 2; consegna della documentazione necessaria per il frazionamento;
- rigetta per il resto le domande proposte dalle parti;
- compensa interamente tra le parti le spese di giudizio;
- pone il costo della CTU definitivamente a carico solidale delle parti.

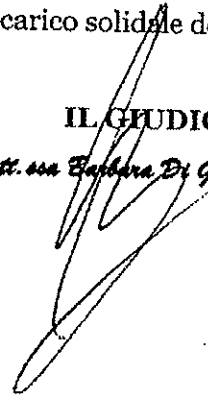
Così deciso in Terni, il 1 ottobre 2012.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Roberta Di Giannantonio



IL GIUDICE

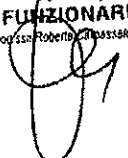
dott. ssa Barbara Di Giannantonio



TRIBUNALE DI TERNI  
VISTO depositato in

Cancelliere Il... 03/10/12

IL FUNZIONARIO  
Dott.ssa Roberta Di Giannantonio





Copia conforme all'originale che si rilascia a richiesta del

Sig. Avv. Renato Chiaranti

munita della presente formula esecutiva ai sensi della  
Sentenza n. 522/02 Corte Costituzionale.

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DELLA LEGGE

Comandiamo a tutti gli Ufficiali Giudiziari che ne siano richiesti  
e a chiunque spetti, di mettere ad esecuzione il presente titolo  
al Pubblico Ministero di darvi assistenza e a tutti gli Ufficiali  
della Forza pubblica di concorrervi, quando ne siano  
legalmente richiesti.

Terni, li 11 OTT, 2012

Il Cancelliere GIUDIZIARIO

Il Cancelliere  
Il Cancelliere ILEANA SCIATTA



Diritti corrisposti mediante applicazione

di marche sull'originale € 24,82

Terni, li 11 OTT, 2012

Il Cancelliere

Il Cancelliere GIUDIZIARIO



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 08/01/2013 Ora 11:30:59  
Pag. 1 - Fine

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta TR 1164 del 2013  
Ricevuta di cassa n. 191  
Ispezione n. TR 1165/5 del 2013  
Inizio ispezione 08/01/2013 11:28:20

Richiedente PETRONI

**Dati della richiesta**

Cognome: [REDACTED]  
Nome: [REDACTED]  
Tipo ricerca: Ristretta per omocodice  
Ulteriori restrizioni:  
Periodo da ispezionare: dal 17/03/2012 al 07/01/2013  
Comune: terni (TR) - Tipo catasto: fabbricati  
Identificativo definitivo: Foglio: 43 - Particella: 467 - Subalterno: 1

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 07/01/2013

**Elenco omonimi**

1. [REDACTED]  
Luogo di nascita [REDACTED]  
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

**Elenco omocodici**

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

NON SONO STATE REPERITE NOTE PER I SOGGETTI SELEZIONATI

STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
Dott. Geom. Petroni Alessandro e Geom. Angelini Christian  
Via della Rimembranza, 91 - 05031 ARNONE (TR)  
Tel. e Fax 0744.388711

ALLEGATO "G.4"



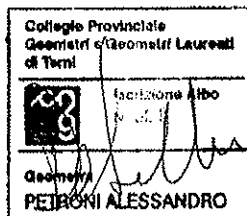
Al Responsabile della Cancelleria Civile  
c/o il TRIBUNALE di TERNI

Il sottoscritto, nella qualifica di Esperto nominato dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Paola Vella, nella procedura esecutiva n.217/11 del R.G.Esec., promossa dall'UNICREDIT S.p.A. contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] al fine di rispondere al quesito postogli relativo ad eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto di pignoramento siti nel Comune di Terni, chiede il rilascio di apposita certificazione attestante se, relativamente al precitato soggetto giuridico risultino a tutt'oggi giudizi pendenti presso il Tribunale di Terni - Sez. Civile.

Distinti saluti.

Terni, li 07-11-2012

L'Esperto  
Dott. Geom. Alessandro Petroni



ALLEGATO "G2/11"



# TRIBUNALE DI TERNI

Il sottoscritto Direttore Amministrativo della Cancelleria Civile, a richiesta del Geometra Alessandro Petroni esaminato il Registro Generale Informatico degli Affari Civili Contenziosi,

**certifica**

che, alla data odierna, a nome di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] risultano pendenti o definiti i procedimenti in dettaglio descritti nelle schede allegate

Terni, 22/11/2012

DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
Dr.ssa Emanuela Nigozzi



## Tribunale di Terni

### UFFICIO RUOLO GENERALE AFFARI CIVILI

#### SI CERTIFICA

che presso questo/a TRIBUNALE ORDINARIO è iscritto il procedimento **479/2010**

iscritto in data **24/02/2010** assegnato alla sezione **01**

Ufficio: Tribunale di Terni

Tipo procedimento: Contenzioso

relativo alla causa tra le parti

Attore principale

[REDACTED]

Avv. MADAMI ANDREA

Convenuto principale

[REDACTED]

Avv. CHIARANTI ROBERTO

Ruolo: GENERALE DEGLI AFFARI CIVILI CONTENZIOSI

Materia: Locazione e comodato di immobile urbano - affitto di azienda

Oggetto: **Pagamento del corrispettivo - Indennità di avviamento - Ripetizione di indebito - Risarcimento del danno**

fissato per l'udienza del giorno **11/12/2012**

con stato: **ATTESA ESITO UDIENZA DI DEDUZIONI ISTRUTTORIE (Art.184)**

Giudice istruttore: **MONTANARO MARIO**

Si rilascia a richiesta per gli usi consentiti.

TERNI 22/11/2012

IL CANCELLIERE

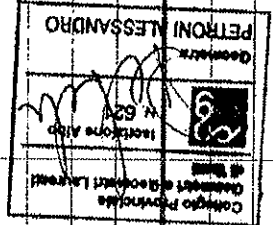
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
*Dr.ssa Emanuela Micocci*

ALLIGATO "H"

TERNI	Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
	min €	max €	min €	max €	min €	max €	min €	max €
Centro storico	2.200	2.700	2.000	2.500	1.500	1.900	1.000	1.200
Semicentro	1.800	2.100	1.500	1.700	1.150	1.400	750	950
Semiperiferia	1.500	1.700	1.150	1.400	900	1.050	650	750
Periferia	1.400	1.550	1.050	1.150	750	950	500	700
Zona agricola	1.000	1.150	800	950	550	750	350	500
ARTAZIONI								
Centro storico	2.300		3.300		3.300			
Semicentr.	1.800		2.300		2.300			
Semiperiferia	1.600		1.900		1.900			
Periferia	1.400		1.700		1.700			
Centro storico	1.700		1.900		1.900			
Semicentro	1.500		1.700		1.700			
Semiperiferia	1.300		1.400		1.400			
Periferia	900		1.100		1.100			
UFFICI								
Commerciale	min €	max €	min €	max €	min €	max €	min €	max €
	700	950	500	700	400	450		
Artigianale	40 m <sup>2</sup>		180 m <sup>2</sup>		180 m <sup>2</sup>			
	2.500 €/Ha		30.000 €/Ha		30.000 €/Ha			
CAPANNONI								
Nuovo	min €	max €	min €	max €	min €	max €	min €	max €
	700	950	500	700	400	450		
Da ristrutturare	40 m <sup>2</sup>		180 m <sup>2</sup>		180 m <sup>2</sup>			
	2.500 €/Ha		30.000 €/Ha		30.000 €/Ha			

AFFITTI / CANONE MENSILE

TERNI	Vani 2		Vani 3		Vani 4		Vani 5	
	min €	max €	min €	max €	min €	max €	min €	max €
Centro storico	350	400	400	500	500	600	600	700
Semicentro	300	350	350	400	400	500	500	600
Semiperiferia	280	320	300	350	350	400	400	500
Periferia	250	280	300	350	350	400	400	500
Zona agricola								
ARTAZIONI								
Centro storico	15		30		30			
Semicentro	10		20		20			
Semiperiferia	8		12		12			
Periferia	6		9		9			
Centro storico	6		12		12			
Semicentro	5		10		10			
Semiperiferia	4		8		8			
Periferia	3		6		6			
UFFICI								
Nuovo	min €	max €	min €	max €	min €	max €	min €	max €
	5.00	10.00	4.00	6.00	4.00	6.00		
Da ristrutturare	5.00		10.00		10.00			
	5.00		10.00		10.00			
CAPANNONI								
Commerciale	min €	max €	min €	max €	min €	max €	min €	max €
	5.00	10.00	4.00	6.00	4.00	6.00		
Artigianale	5.00		10.00		10.00			
	5.00		10.00		10.00			
Industriale	5.00		10.00		10.00			
	5.00		10.00		10.00			



ALB: IVA: 10% in più anche la cucina abitabile. Per appartamenti arredati: incrementi dal 10% al 30%.

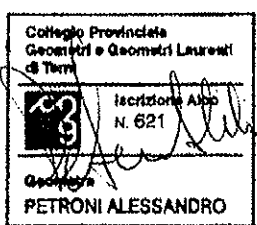
# BORSINO

Prezzi in Euro al metro quadrato del

CHIAMATA GRATUITA  
800.269.009

CENTRO				SEMICENTRO				PERIFERIA			
nuovo	ristrutt.	abitabile	da ristruttur.	nuovo	ristrutt.	abitabile	da ristruttur.	nuovo	ristrutt.	abitabile	da ristruttur.
-	2100	1800	1400	2100	1800	1600	1300	1800	1700	1500	1100
1500	2500	2000	1700	2300	2200	1900	1600	2000	2100	1800	1300
2000	1200	1000	650	2000	1600	1350	750	1500	1500	1150	650
	1600	1200	850	2300	1800	1550	1050	2150	1750	1450	950
2000	1600	1200	700	1700	1400	1000	600	1400	1100	800	500
2400	2000	1600	1100	2000	1700	1400	900	1700	1400	1000	700
2000	1500	1300	700	1500	1300	1100	600	1300	1100	1000	400
2400	1700	1400	900	1700	1500	1300	800	1500	1300	1200	600
2000	1600	1400	1100	1600	1400	1100	800	1400	1100	1000	600
2200	1800	1600	1200	1800	1600	1300	1000	1600	1400	1200	800
-	1300	1150	1000	1300	1100	900	700	1200	1000	800	650
	1400	1200	1100	1400	1200	1000	800	1300	1100	900	750
-	1200	1000	700	1300	1200	900	600	1100	1000	800	500
	1400	1150	900	1500	1300	1100	700	1300	1100	950	700
-	1200	1000	700	1300	1200	900	600	1100	1000	800	500
	1400	1150	900	1500	1300	1100	700	1300	1100	950	700
1500	1300	1000	700	1350	1100	1000	700	1100	900	900	450
1700	1600	1400	900	1600	1500	1300	1000	1400	1200	1100	750
-	2000	1500	1000	1700	1500	1300	1000	1500	1200	1100	700
	3200	2100	1500	2400	2000	1600	1200	1800	1500	1300	900
-	2000	1400	900	-	1500	1100	750	1500	1300	800	500
	3600	2300	1400	-	2000	1750	1050	2000	1700	1300	700
2000	1750	1500	1100	1800	1500	1200	900	1700	1400	1100	850
2300	2100	1800	1400	2200	1900	1500	1200	2000	1700	1350	1100
2500	2000	1300	800	1500	1250	1000	800	1200	1000	800	600
2800	2500	1800	1200	1650	1500	1250	1000	1500	1250	1100	800
-	850	700	400	1100	800	600	400	900	700	600	400
	1100	900	600	1300	1000	800	600	1200	850	750	500
-	1700	1200	600	1500	1300	1000	400	1200	1000	800	300
	1900	1400	800	1700	1500	1200	600	1400	1100	1000	500
1350	990	720	540	1170	810	630	450	990	720	540	360
1710	1350	990	720	1440	1170	810	630	1350	990	720	540
2800	2200	1800	1600	2200	2000	1600	1400	2200	1900	1600	1300
2300	1900	1600	1400	2000	1800	1400	1100	2000	1700	1300	1000
5000	4500	4000	3400	4600	4300	4000	3500	3500	3200	2900	2400
4500	4200	3500	2800	4300	4000	3700	3100	3200	2900	2500	2000
2950	2350	1950	1050	2200	1850	1500	800	2050	1450	650	550
3250	2650	2250	1200	2500	2050	1700	1000	2250	1600	800	700
1700	1500	1000	700	1650	1350	950	650	1000	750	500	300
2200	1800	1500	900	1850	1550	1300	800	1200	950	700	450
1800	1550	1400	1250	1500	1400	1300	1000	-	800	600	450
2000	1750	1500	1350	1600	1500	1350	1100	-	900	700	500

La presente rilevazione è effettuata dalla Bonifazi Franchising S.r.l. su dati reali di compravendita effettivi fra acquirente e venditore, rilevati da ogni punto vendita e viene aggiornata ogni trimestre. Il prezzo al metro quadrato viene calcolato sulla superficie netta calpestabile dell'immobile, sommando ad esso un terzo della superficie dei balconi, dei terrazzi e delle cantine. I valori sopra espressi sono da un minimo a un massimo in base alla tipologia dell'immobile.





Allegato A

# COMUNE DI TERNI

DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO  
URBANISTICA

SC/sc

Cod. Fisc. / Part. IVA 00175660554

Protocollo N. 214/06-

Allegati N. \_\_\_\_\_

(da citare nella risposta)

OGGETTO : CERTIFICAZIONE

Terni li 15.04.2006

VISTA la domanda presentata dal Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] residente in [redacted] codice fiscale [redacted] registrato in arrivo il 08/04/2002 al n° 213 Prot. con la quale viene richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art.18 della Legge n°47 del 28.2.85 relativo al terreno sito in Terni distinto al foglio n° 43 partic. 467-466 della superficie di mq. 3500 evidenziato in colore nella planimetria catastale allegata alla stessa domanda;

VISTA la legge 17.8.1942, n°1150 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la legge regionale 29.10.1997, n°31

VISTI gli strumenti urbanistici:

I-PRG

P.R.G.

Piano Regolatore Generale.

(D.P.R. 20-10-1967 Approvazione)

*Correzione uscite  
la superficie  
a 3500 mq*

PER CORREZIONE  
IL TECNICO INCARICATO



SI CERTIFICA

- PREVISIONI DI PIANO

Zona Agricola (NTA art.10)

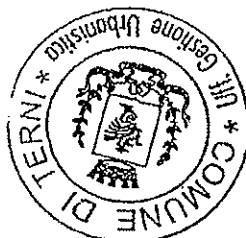
- ALTRI VINCOLI SPECIFICI:

- UTILIZZAZIONE:

Il presente certificato, unitamente alla/e planimetria/e catastale allegata/e è valido per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi non siano intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.

UFF. CERTIFICAZIONI  
URBANISTICHE  
(Geom. Sandro CELI)

IL DIRIGENTE  
SETTORE URBANISTICA  
(Arch. Aldo TARQUINI)





4

Repertorio n. 2367

Raccolta n. 248

## COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladue, il mese di maggio il giorno sette

7 MAGGIO 2002

in TERNI, Corso del Popolo n. 101, nel mio studio, innanzi a me notaio

CLAUDIO FAMULARO, residente in Terni ed iscritto nel Collegio dei Distretti

Notarili Riuniti di Terni, Orvieto e Spoleto, sono comparsi i signori:

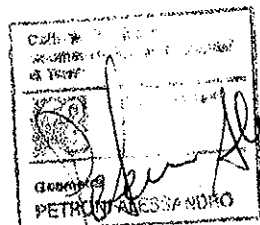
[redacted] imprenditrice, nata a [redacted] il [redacted] ed ivi  
residente in [redacted] C.F. dichiarato: [redacted] che  
dichiara di non essere coniugata;

[redacted] fisioterapista, nata a [redacted] il [redacted]  
residente a [redacted] C.F. dichiarato: [redacted]  
[redacted] che dichiara di non essere coniugata;

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo, avendone i  
requisiti di legge, rinunciano espressamente di comune accordo tra loro, e con il  
mio consenso, all'assistenza dei testimoni, e convengono quanto segue:

PRIMO - La signora [redacted] vende e trasferisce alla signora  
[redacted] che accetta ed acquista, l'intera proprietà dei  
seguenti immobili in Terni, Strada di Cerreta:

Fabbricato in corso di costruzione, non ancora ultimato, distinto al Catasto  
Fabbricati di Terni al foglio 43, particella 467, piano T - S1, partita 36197 (tutti  
gli altri identificativi catastali sono in corso di definizione), con annesso terreno  
pertinenziale di circa mq. 3500 (tremilacinquecento) distinto al Catasto Terreni di  
Terni al foglio 43, particella 467, Ente Urbano, Partita 1, are 05 ca 17, senza alcun

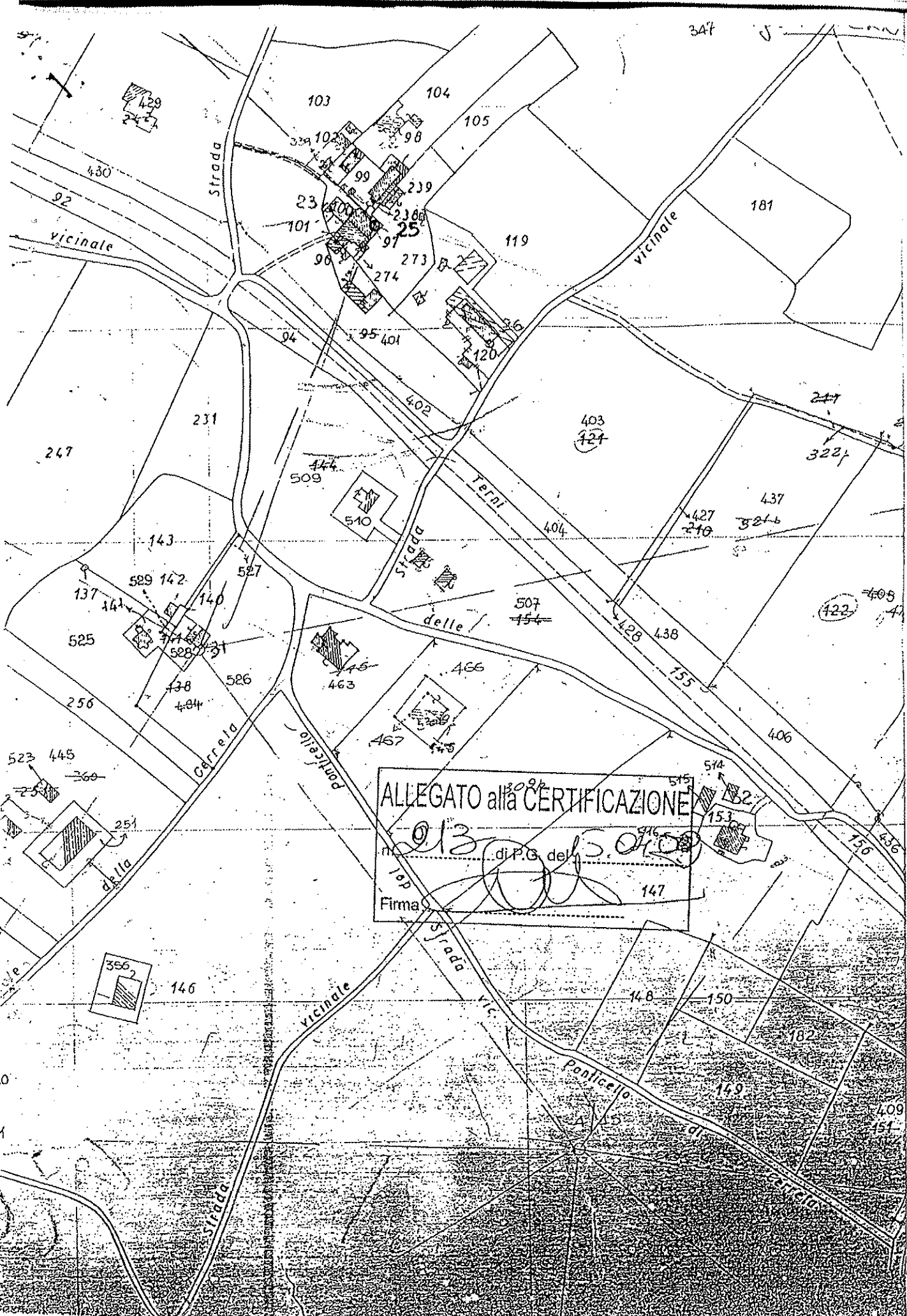
REGISTRATO A TERNI  
17 maggio 2002

reddito e, sempre al foglio 43, particella 466, qualità ULIV VIGNET, cl 2, are 29 ca 83, R.D. Euro 17,72, R.A. Euro 10,01. Il tutto confina con Bartolucci, Biancifiori, o loro aventi causa, strada su due lati, salvo altri.

La vendita è fatta per il convenuto prezzo complessivo di Euro 49.145,00 (quarantanovemilacentoquarantacinque virgola zero zero), di cui Euro 1.670,00 (millesecientosettanta virgola zero zero) per il terreno. Quanto ad Euro 36.233,00 (trentaseimiladuecentotrentatrè virgola zero zero) le parti dichiarano essere stati corrisposti interamente prima d'ora dalla parte acquirente alla parte venditrice, che pertanto ne rilascia piena quietanza di saldo.

Quanto ad Euro 12.912,00 (dodicimilanovecentododici virgola zero zero), la parte acquirente si obbliga a pagarli entro 45 (quarantacinque) giorni da oggi. La signora [REDACTED] rinuncia comunque all'ipoteca legale.

SECONDO - Quanto è oggetto della presente vendita viene rispettivamente acquistato e venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e gradire, condizione di abitabilità compresa, a corpo e non a misura, con tutti i suoi annessi, accessori, pertinenze ed accessioni, diritti, eventuali servitù, e con la rispettiva quota di comproprietà su eventuali beni condominiali. La parte venditrice dichiara di aver acquistato quanto venduto per legittimi e idonei titoli di acquisto. La parte venditrice garantisce la piena proprietà ed assoluta disponibilità di quanto in oggetto, la libertà da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri, vincoli, diritti reali limitati, personali di godimento, privilegi e prelazioni, anche di confinanti, assumendo ogni garanzia di legge e di uso, per qualsiasi eventuale molestia ed evizione. La parte venditrice garantisce di essere in regola con ogni tassa, imposta, spesa condominiale, onere, o contributo concernente quanto oggetto della presente compravendita fino ad



ALLEGATO alla CERTIFICAZIONE

n. 013 di P.G. del 15/01/2009

Firma *[Handwritten Signature]*

147

oggi.

Le parti dichiarano che tra loro non corrono rapporti di parentela.

TERZO - Tutti gli effetti attivi e passivi della presente compravendita decorrono dalla data odierna e da tale data si trasferisce la proprietà alla parte acquirente, conseguendo quest'ultima il possesso con diritti ed oneri inerenti.

La signora [REDACTED], parte alienante, da me notaio ammonita sulle responsabilità civili e penali a cui può andare incontro in caso di attestazioni mendaci o reticenti, effettua le seguenti dichiarazioni:

1) ai fini della legge n.165 del 26.6.1990, che il reddito fondiario del fabbricato con il presente atto venduto, non è stato denunciato nell'ultima dichiarazione dei redditi, per la quale il termine di presentazione è, alla data odierna, scaduto, perché fabbricato in corso di costruzione, non ancora ultimato;

2) ai sensi della legge 28.2.1985 n.47, che per la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto è stata rilasciata Concessione edilizia in Sanatoria dal Comune di Terni in data 29 novembre 2000, protocollo n. 1205/95, che successivamente su quanto in oggetto non sono state eseguite opere richiedenti la concessione edilizia, anche in sanatoria, e che non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori di cui all'art.41 della Legge n. 47/1985. Ai fini dell'articolo 18 della legge 28.2.1985 n.47, la signora [REDACTED] mi consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in contratto, rilasciato dal Comune di Terni il 15/4/2002, n.214/66, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A". Dichiaro altresì la venditrice, la signora [REDACTED] che il certificato suddetto è tuttora valido in quanto dalla data del suo rilascio alla data odierna non sono intervenute variazioni agli strumenti urbanistici del citato Comune, concernenti il terreno in contratto.

QUARTO - Le spese tutte del presente atto sono a carico della parte acquirente, la quale chiede i benefici fiscali di cui alla legge 28.12.1995 n.549; a tal fine le parti tutte dichiarano che quanto oggetto del presente atto è destinato ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.218 del 27.8.1969. Dichiaro inoltre l'acquirente: di non essere titolare esclusivo, o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione, sita nel territorio del Comune di Terni; di non essere titolare, neppure per quote, neanche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata usufruendo dei benefici fiscali di cui al comma 131 dell'art.3 della Legge 28.12.1995 n.549 o ai sensi delle disposizioni di legge richiamate alla lettera c) del comma 131, art.3 della precitata legge 549/95; di essere residente nel comune di Terni e di conoscere le sanzioni fiscali nel caso di ritrasferimento di quanto qui acquistato prima di cinque anni da oggi.

Le parti mi esonerano dalla lettura dell'allegato "A".

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho dato intera lettura a tutti i comparenti che, da me interpellati, lo approvano completamente e lo sottoscrivono con me notaio. Consta di sei pagine di due fogli, scritte interamente da me Notaio in parte con mezzi meccanici e in parte di mio pugno.

F.to: [redacted], [redacted], Famularo Claudio Notaio.

Copia conforme all'originale ai miei rogiti, firmato a norma di legge.

Consta di 2 fogli Si rilascia ad uso *Consentito*

Terni 27 Maggio 2002

*Claudio Famularo Notaio*

# PROGETTO

INVC

2

TI: Fabbricato di civile abitazione  
 Concessione a completamento Ristrutturazione Edificio  
 LOC: Strada di Cerreta - Terni  
 Rif. Cat. Fg. 43 Part.IIa 467  
 PROP. ██████████  
 RES ██████████  
 PROG ARCH. Ing. Grandi Paolo  
 DIR. LAVORI Ing. Grandi Paolo

SCALA  
1:100

DATA

SETTEMBRE

OGGETTO: PROGETTO  
 PIANTE  
 SEZIONE: COMUNE DI TERNI  
 SETTORE EDILIZIA PRIVATA

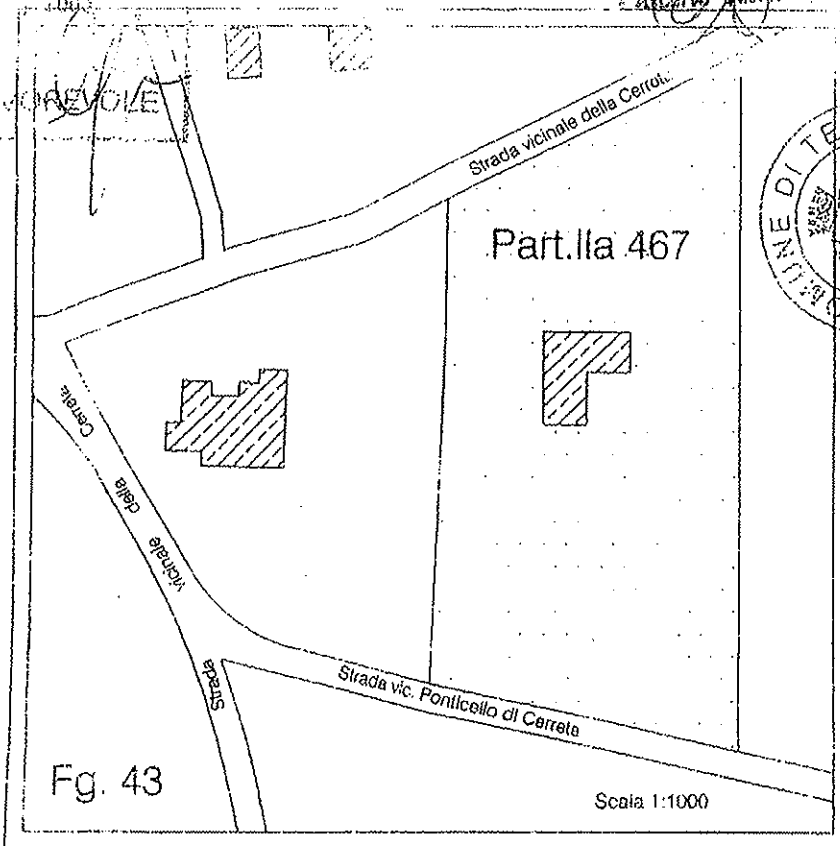
Il presente progetto è allegato e

admissione n° 64/1000 del 10/09/2010

del 10/09/2010

Il funzionario GEOMETRA  
Alberto Mastrolia

PARERE FAVOREVOLE



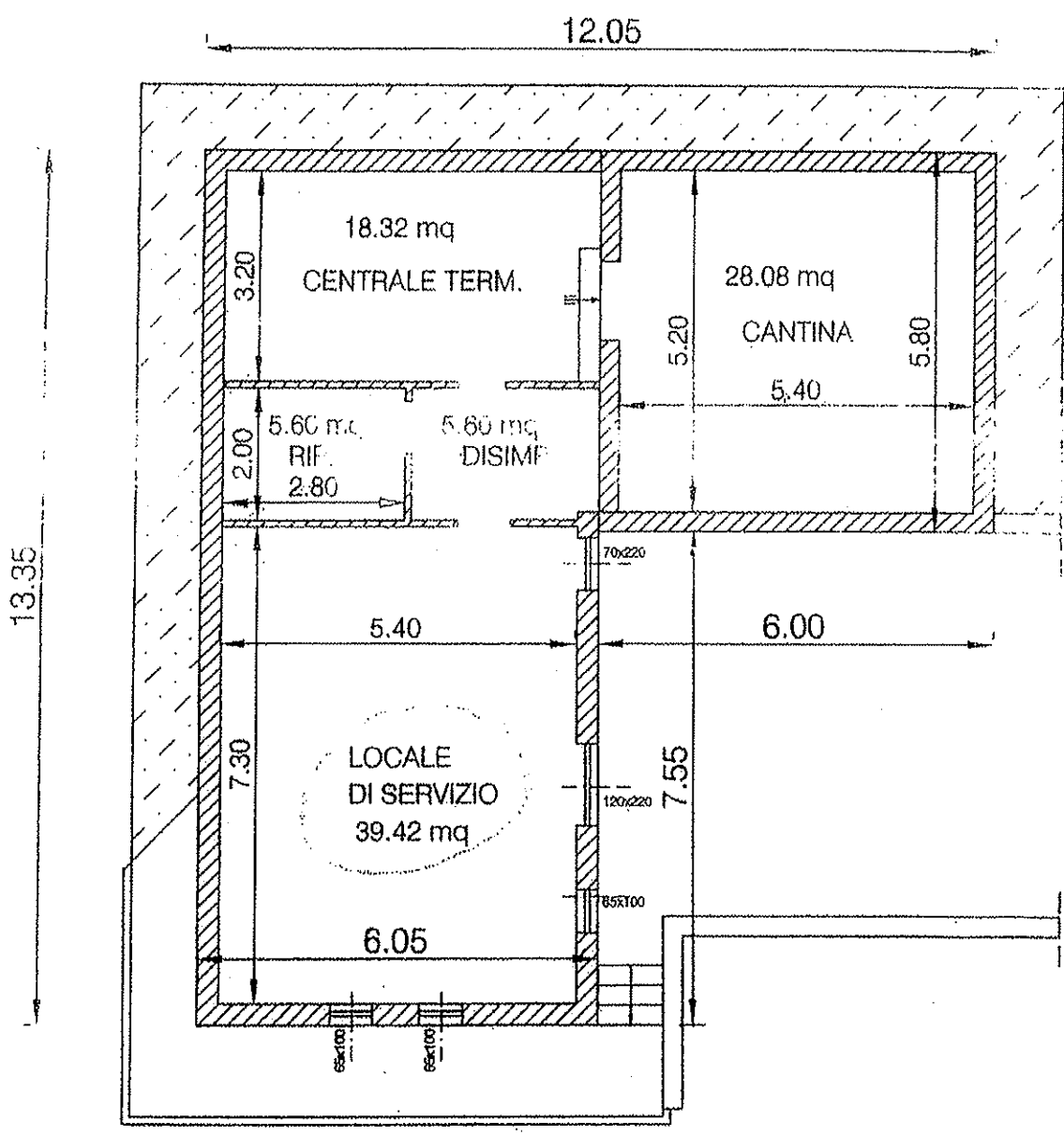
Fg. 43

Scala 1:1000

Collegio Provinciale  
 Geometri e Geometri Laureati  
 di Terni  
 100120010/01010  
 1/2011  
 Geom. *[Signature]*  
**PETRONI ALESSANDRO**



ALL. "12/34"

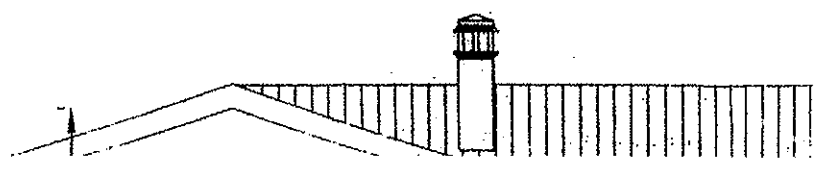


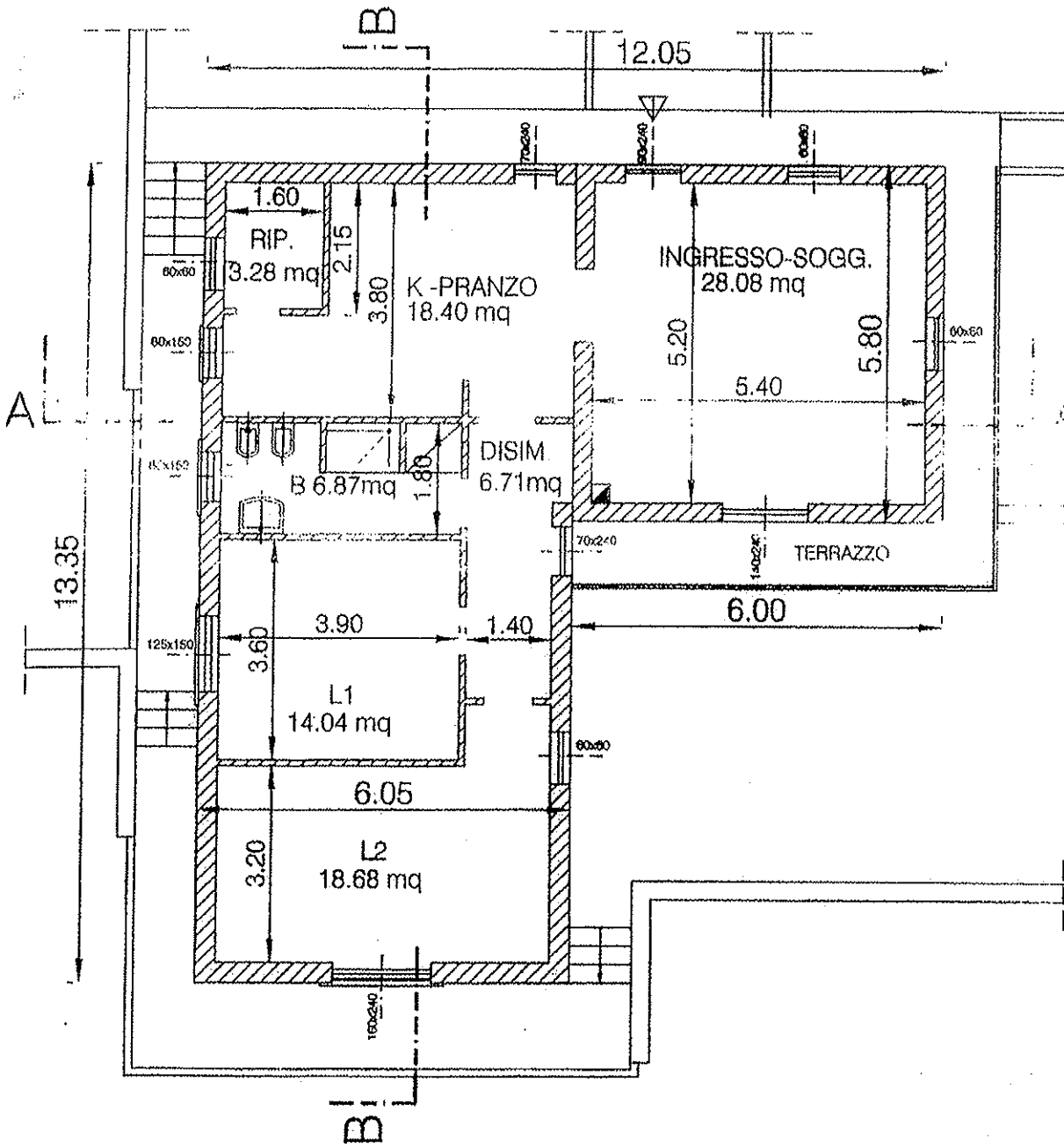
### PIANO SEMINTERRATO

Collegio Universitario  
Giuseppe Galilei  
di Terni

PROF. ALESSANDRO PETRONI

PETRONI ALESSANDRO

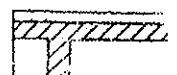




# PIANO TERRA

Colle...  
scome...  
di Terr...

Geometra  
**PETRONI ALESSANDRO**





ALLEGATO "A "

---

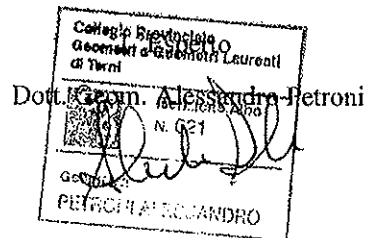
**STUDIO TECNICO ASSOCIATO**  
*Dr. Geom. Petroni Alessandro e Geom. Angelini Christian*  
*Via della Rimembranza, 91 - 05031 ARRONE (TR)*  
*Tel. e Fax 0744.388711*

---

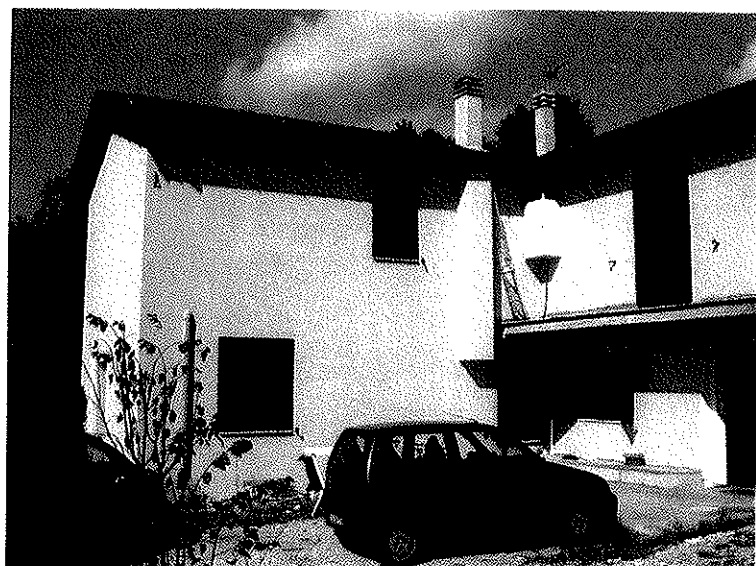
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

(costituita da n° 29 foto)

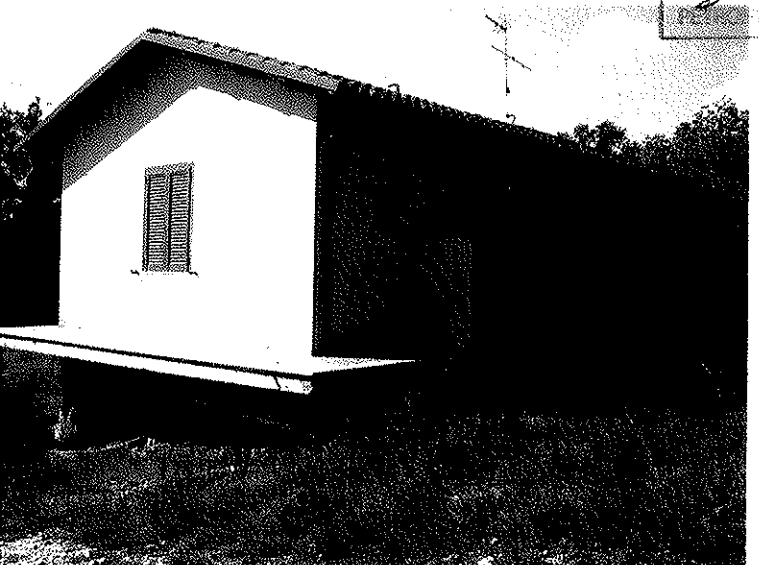
Allegata alla Consulenza Tecnica d'Ufficio afferente l'Esecuzione Immobiliare N.217/2011 R.G.Esec.  
UNICREDIT S.p.A. c/ [REDACTED]



Terni, li **14 GEN. 2013**




di Terzi  
Della  
SANDRO



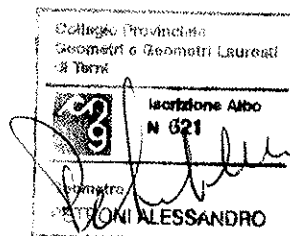


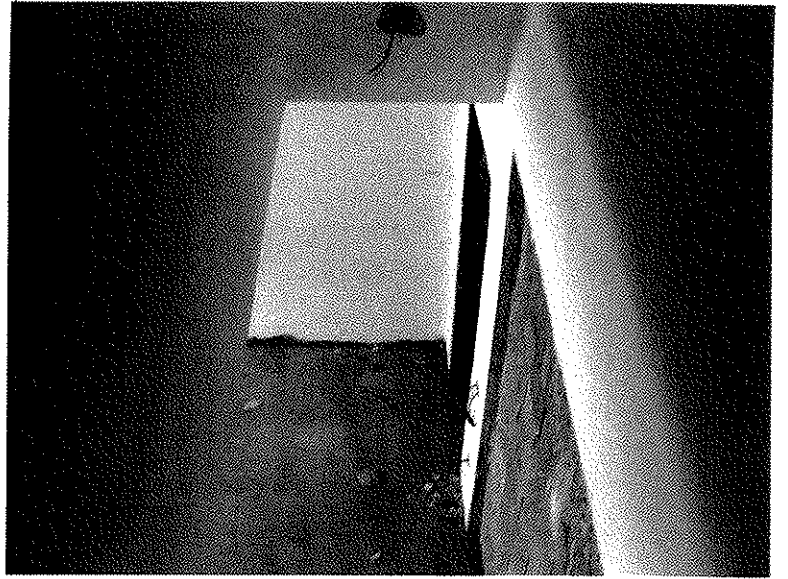
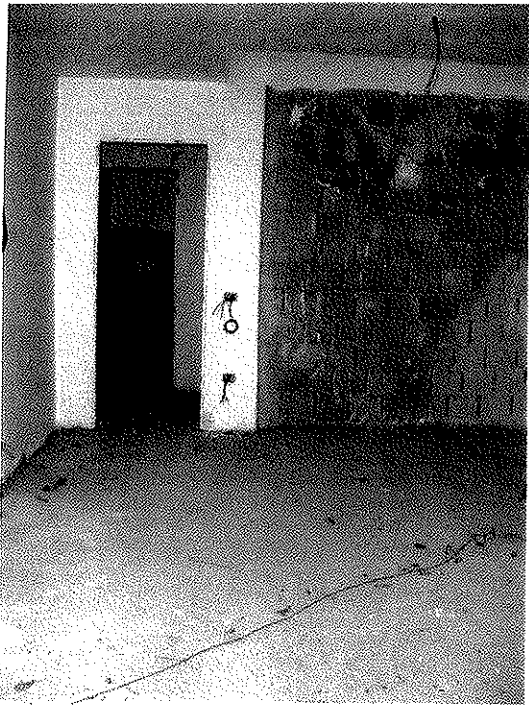
Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni

 *[Signature]*  
iscrizione Albo  
n. 621

Geometra  
**PETRONI ALESSANDRO**

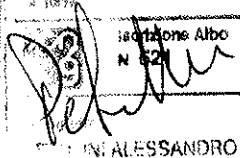
FOTOGRAFIE ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE  
CENSITA CON LA PARTICELLA N. 467 SUB. 1





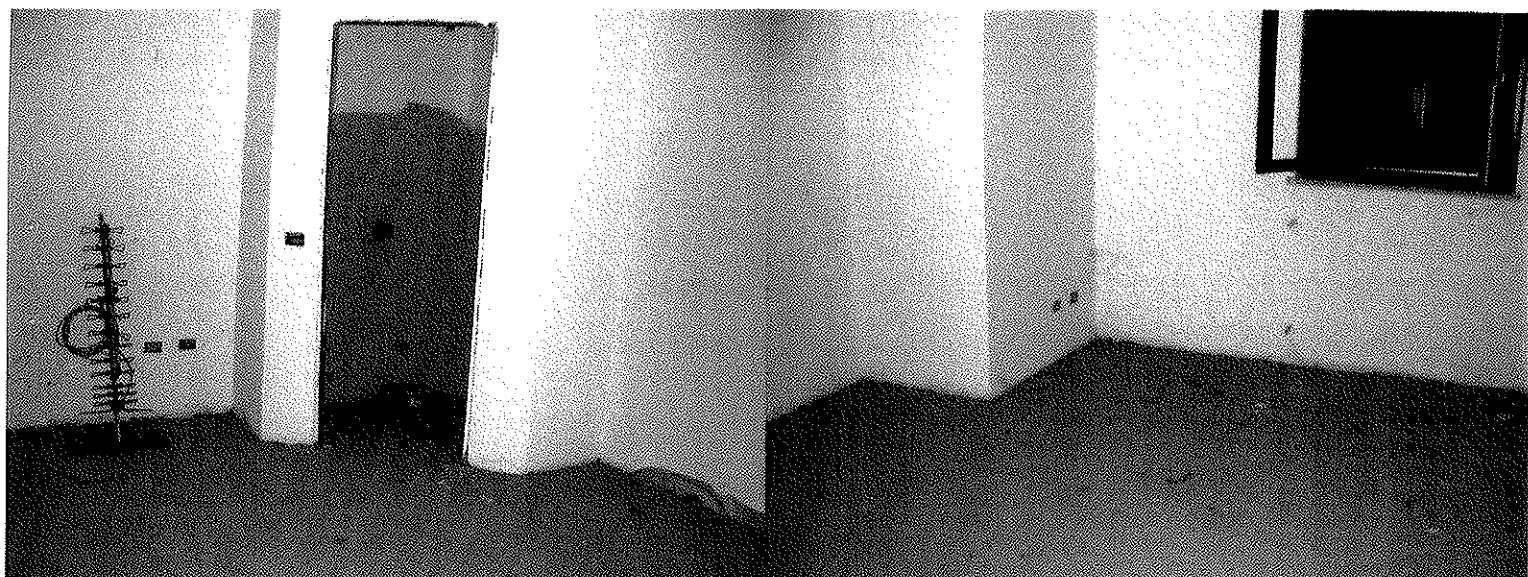
Allegato: Circolari 80  
Censurata a: "Gazzetta" L'Espresso  
2 Torrioni

Iscrizione Albo  
n. 524



ING. ALESSANDRO

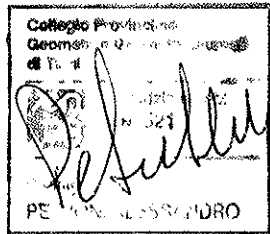




Collegio Provinciale  
Geometria e Qualità del Lavoro  
T. 5  
Sezione A/B/C  
N. 521  
C. 1000  
PEP. ALESSANDRO



FOTOGRAFIE ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE  
CENSITA CON LA PARTICELLA N. 467 SUB. 2





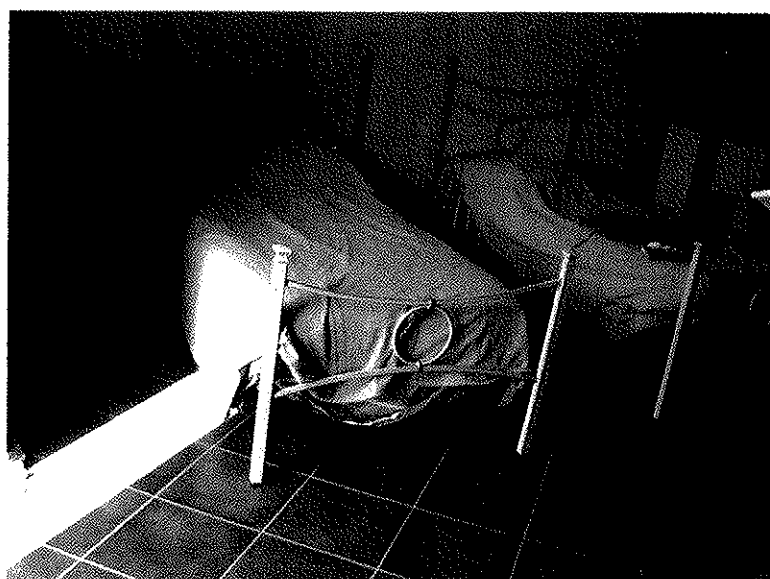
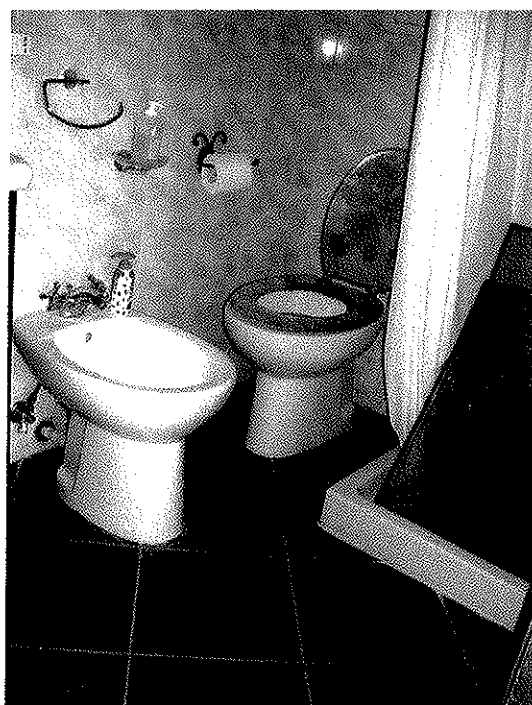
Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri  
di Terni

Sezione Albo  
N. 621

Geometra  
**PETRONI ALESSANDRO**







Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni

Iscrizione Albo  
N. 621

Geometra  
PETRONI ALESSANDRO

**TRIBUNALE DI TERNI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA

contro:

**OMISSIS**

N. Gen. Rep. **217/2011**  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-09-2014  
Giudice: **Dr.ssa Natalia Giubilei**  
Custode Giudiziario: **Dott. Marco Panebianco**

**RAPPORTO DI STIMA  
PERIZIA INTEGRATIVA**

Tecnico incaricato: **Dott. Geom. Alessandro Petroni**  
CODICE FISCALE: PTR LSN 52R15 D538L  
Con studio in Arrone (TR), Via della Rimembranza n.91  
Telefono e fax: 0744/388711  
e-mail: st.petroni-angelini@virgilio.it

---

Beni in **Terni Frazione Cesi**

Strada di Vagoti n.32

**Lotto: 003****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Terni - Frazione Cesi - Strada di Vagoti n.32**

Piena proprietà per la quota di 1/1 su terreni siti nel Comune di Terni, Frazione Cesi, OMISSIS.

Intestati al catasto dei terreni del Comune di Terni a OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS :

1) **foglio 43, particella 561 (ex 466/parte)**, di qualità uliveto-vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie mq.1713 R.D. € 10,17 – R.A. € 5,75;

2) **foglio 43, particella 562 (ex 466/parte)**, di qualità uliveto-vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie mq.790, R.D. € 4,69 – R.A. € 2,65;

3) **foglio 43, particella 563 (ex 466/parte)**, di qualità uliveto-vigneto, classe 2<sup>^</sup> superficie mq.480, R.D. € 2,85 – R.A. € 1,61;

4) **foglio 43, particella 467 (ex 308/parte)**, ente urbano di mq.517, senza redditi derivante per frazionamento del 6.3.1996 n.1942 dalla particella 308.

Coerenze: OMISSIS (part.463), OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (part.309) e strada su due lati.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche della zona: periferica normale.

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Terni, Narni, Amelia, Orvieto e Spoleto.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, area archeologica di Carsulae-Cesi.

**3. STATO DI POSSESSO:**

A seguito della scrittura privata con firme autenticate dal Dott. Gian Luca Pasqualini, Notaio in Terni in data 10 luglio 2006, Rep. 50365, trascritta a Terni il 9 agosto 2006 al n.6608 di formalità, la Sig.ra OMISSIS prometteva di vendere al Sig. OMISSIS, che prometteva di acquistare una porzione di fabbricato non ancora catastalmente individuata, in corso di definizione, oggi, definita nell'unità immobiliare censita al **foglio 43** con la **particella 467 sub 1**, oltre al terreno circostante, censito con la **particella 466 del foglio 43**.

**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 provvisoria assegnazione casa coniugale: Trattasi di terreni.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. contro OMISSIS derivante da Atto a rogito Dott. Pasqualini Gian Luca Notaio in Terni iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Terni in data **15.07.2004 al n.1963**.

Importo ipoteca: € 180.000,00. Importo capitale: € 90.000,00.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Atto di Pignoramento a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. contro OMISSIS derivante da Atto Giudiziario Avv. Luca Patalini trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data **10.01.2012 al n. 281**.

- Atto di Pignoramento a favore di UNICREDIT S.p.A. contro OMISSIS, in estensione di quello di cui al punto precedente, derivante da Atto Giudiziario Avv. Luca Patalini trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Terni in data **22.10.2013 al n.7174**, a gravare sui terreni censiti al foglio **43, particelle 561, 562 e 563 e l'Ente Urbano censito con la particella 467.**

**4.2.3 Altre trascrizioni:** Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Descrizione onere.**

**Domanda Giudiziale presso Tribunale di Terni** trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data **28.12.2007 al n.10177**: Scrittura privata per preliminare di compravendita a favore di OMISSIS con autentica di firma innanzi al Notaio Gian Luca Pasqualini di Terni del 10 luglio 2006 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 09.08.2006 al n. 6608.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

### **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Trattasi di un terreno circostante il fabbricato costituito da due unità immobiliari disposte su due piani entrambe di proprietà dell'esecutata, Sig.ra OMISSIS.

Con contratto preliminare di compravendita del 10 luglio 2006 rep.50365, con autentica di firma avanti al Notaio Gian Luca Pasqualini di Terni, la Sig.ra OMISSIS prometteva di vendere, al Sig. OMISSIS che prometteva di acquistare, una porzione, non ancora catastalmente individuata, posta al piano seminterrato e terreno del fabbricato in corso di costruzione distinto al Catasto dei Fabbricati di Terni al foglio 43, particella 467, al momento in corso di definizione, oggi, definita nella unità immobiliare: **foglio 43, particella 467 sub 1**, oltre al terreno circostante, censito con la **particella 466 del foglio 43**

Nel corso della stesura del primo rapporto di stima la parte esecutata depositava copia della sentenza n.638-12 del 1° ottobre 2012 emessa dal Giudice monocratico del Tribunale di Terni, Dr.ssa OMISSIS (allegata nella precedente relazione estimativa), la quale disponeva, previo pagamento di una somma di denaro a favore della Sig.ra OMISSIS, il trasferimento della piena proprietà al Sig. OMISSIS dell'unità immobiliare censita al foglio 43, particella 467 sub 1, oltre al terreno circostante oggetto di pignoramento immobiliare censito al foglio 43 di Terni, particelle 561, 562 e 563 (tutte derivate dalla particella 466).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietaria:** OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS fino alla data del 20.06.1988 (proprietaria della particella 308 del foglio 43).

**Proprietaria:** dal 20.6.1988 al 07.05.2002 proprietaria OMISSIS nata a Giuncano di Terni il OMISSIS in forza di atto di compravendita a rogito Avv. Angelo Alcini, Notaio in Terni, del 20.06.1988 rep.62382 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 09.07.1988 al n. 4429.

**Proprietaria:** dal 07.05.2002 proprietaria OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Claudio Famularo Notaio in Terni, del 07.05.2002 rep. 2367, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 10.05.2002 al n.3379.

La compravendita comprendeva un fabbricato in corso di costruzione censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 43, particella 467 e il terreno censito al Catasto dei Terreni al foglio 43 particella 466 (da cui sono derivate le particelle 561, 562 e 563) - **attuale proprietaria.**

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo e Conformità urbanistico edilizia:** nessuna in quanto trattasi di tre particelle di terreno.

### Descrizione: terreni

Trattasi di tre particelle di terreno site nel Comune di Terni, Frazione Cesi - OMISSIS, circostanti il fabbricato di civile abitazione censito al foglio 43 con la particella 467.

Le tre particelle di terreno sono censite al foglio 43 del Comune di Terni, con i mappali 561, 562 e 563 derivanti tutte e tre dalla particella 466 a seguito di frazionamento del 29.12.2006 n.90687, a sua volta derivante dalla particella 308 per frazionamento del 6.3.1996 n.1942.

Le particelle 562 e 561, di fatto, sono gravate da servitù di passaggio a favore dell'unità immobiliare censita al foglio 43 particella 467 sub 2.

A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile accertare che il terreno oggetto della presente relazione di stima trovasi in completo stato di abbandono con erba alta, piante da frutto non curate, ulivi avvolti dalla

vegetazione spontanea, oltre ad essere presenti, lungo la linea di confine con le strade, querce ad alto fusto. L'ingresso avviene dalla Strada di Vagoti, non risulta installato il cancello di accesso ma solamente due montanti di ferro; il terreno risulta recintato con rete metallica sostenuta da paline di ferro.

Infine sulla particella n.562 è presente un bombolone interrato per il gas GPL al servizio dell'unità immobiliare abitata dalla Sig.ra OMISSIS (particella 467 sub 2 del fg.43 di Terni).

Nell'allegata planimetria (**all. "A"**) è riportato graficamente il tracciato utilizzato attualmente con mezzi carrabili sia per l'accesso che per le manovre di uscita (inversione di marcia degli automezzi) dalle due unità immobiliari costituenti il fabbricato; inoltre, in detta planimetria viene indicata l'ubicazione del bombolone del gas.

Preciso che l'attuale tracciato interessa le particelle 562 e 561 nonché parte della corte esclusiva dell'unità immobiliare censita col n.467 sub 2.

Nella planimetria allegata sotto la lettera **"B"** il sottoscritto C.T.U. propone di apportare una lieve modifica al tracciato esistente, uniformandolo ad una larghezza pari a m.3,00, dove dovrà essere costituita la servitù di passaggio a favore della particella 467 sub 2 del foglio 43 di Terni, oltre ad individuare un'area, prossima al bombolone del gas, per manovra ed inversione di marcia degli automezzi.

Detta lieve modifica è proposta in quanto l'attuale tracciato insiste anche in parte sull'area di corte esclusiva della unità immobiliare censita al foglio 43, part.lla 467 sub 2.

La planimetria costituente l'allegato **"B"**, nel caso ritenuta valida dal G.E., dovrà costituire parte integrante e sostanziale del Decreto di trasferimento al fine di individuare graficamente l'area dove dovrà essere esercitata la predetta servitù di passaggio, per l'inversione della marcia, nonché l'ubicazione del bombolone del gas.

### **Destinazione urbanistica:**

Nel P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale N.307 del 15.12.2008 è identificato nella **"Zona R (C - zona collinare a nord di Gabelletta) di riqualificazione paesaggistica ed ambientale"** (all. " E ") normata dall'art.96 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del P.R.G. (all. " F ").

### Identificato al catasto terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, foglio 43, particella 561, (ex 466/parte), di qualità uliveto-vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie mq.1713 R.D. €. 10,17 – R.A. €. 5,75;

foglio 43, particella 562 (ex 466/parte), di qualità uliveto-vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie mq.790, R.D. €. 4,69 – R.A. €. 2,65;

foglio 43, particella 563 (ex 466/parte), di qualità uliveto-vigneto, classe 2<sup>^</sup> superficie mq.480, R.D. €. 2,85 – R.A. €. 1,61.

Coerenze: Coerenze: OMISSIS (part.463), OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (part.309) e strada su due lati.

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

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

Per attribuire al bene il più probabile valore di mercato il sottoscritto tecnico ha applicato il criterio di stima del "più probabile valore di mercato". Detto criterio si basa su recenti compravendite verificatesi nella zona di Cesi e più precisamente in zona avente una destinazione come quella in oggetto e riguardanti beni simili a quello da stimare. Il procedimento utilizzato è quello sintetico comparativo per parametri tecnici (ettaro o metro quadro) in quanto il più utilizzato per stime di beni censiti al catasto terreni. Le fonti che il sottoscritto ha consultato sono quelle riportate nel punto successivo. Inoltre, ho provveduto a "intervistare" agenti immobiliari operanti in zona al fine di acquisire informazioni utili relativamente al mercato delle aree circostanti i fabbricati come quella in questione.

Dalle risultanze dell'indagine è emerso che per i terreni ricadenti in zone aventi una destinazione di riqualificazione paesaggistica ed ambientale, ubicate in zona periferica, costituenti aree accessorie circostanti fabbricati avendo sfruttato appieno le possibilità edificatorie, le quotazioni di mercato oscillano da un minimo di €.5,00/mq. ad un massimo di €.14,00/mq..

Ora, nella fattispecie, il sottoscritto per quanto nelle premesse descritto ritiene equo applicare un valore unitario di €.12,00/mq..

Nel valore unitario proposto il sottoscritto ha tenuto conto delle opere di miglioramento ivi eseguite tipo: la recinzione su tutti i lati, le piante da frutto presenti anche se non curate, le querce ad alto fusto, la strada esistente, i montanti di ferro per sorreggere un eventuale cancello d'ingresso e quant'altro non richiamato

ma di fatto presente sul terreno circostante il fabbricato.

Si è tenuto, inoltre, conto della costituenda servitù di passaggio sulla particella 562 del foglio 43.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto (Osservatorio dell'Agenzia del Territorio), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Borsino Immobiliare pubblicato trimestralmente dalla Camera di Commercio di Perugia e riferito alla Città di Terni, Agenzie Immobiliari operanti in zona, nonché conoscenze personali derivanti dall'attività di perito estimatore esercitata dal sottoscritto nell'ambito territoriale di Terni.

### 8.3 Valutazione a misura:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore unitario	Valore diritto e quota
A	Terreno circostante il fabbricato	2983	12,00	35.796,00

**35.796,00**

### 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	<b>€ 5.369,40</b>
--	-------------------

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

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 30.426,60**

**NB:** Relativamente alla richiesta avanzata dal Custode Giudiziario, Dott. Marco Panebianco, nell'udienza del 19.09.2013 per memoria trascritto "**se convenga (in un'ottica di appetibilità) ovvero la vendita unitaria dei due beni pignorati considerando che fanno parte in realtà di un unico stabile, proprio nello spirito in cui era stato inizialmente progettato. Infine tutte queste problematiche poste dal Custode vanno ora valutate anche in previsione dell'estensione del pignoramento sui terreni circostanti ecc.**", il sottoscritto nominato C.T.U. riferisce quanto segue.

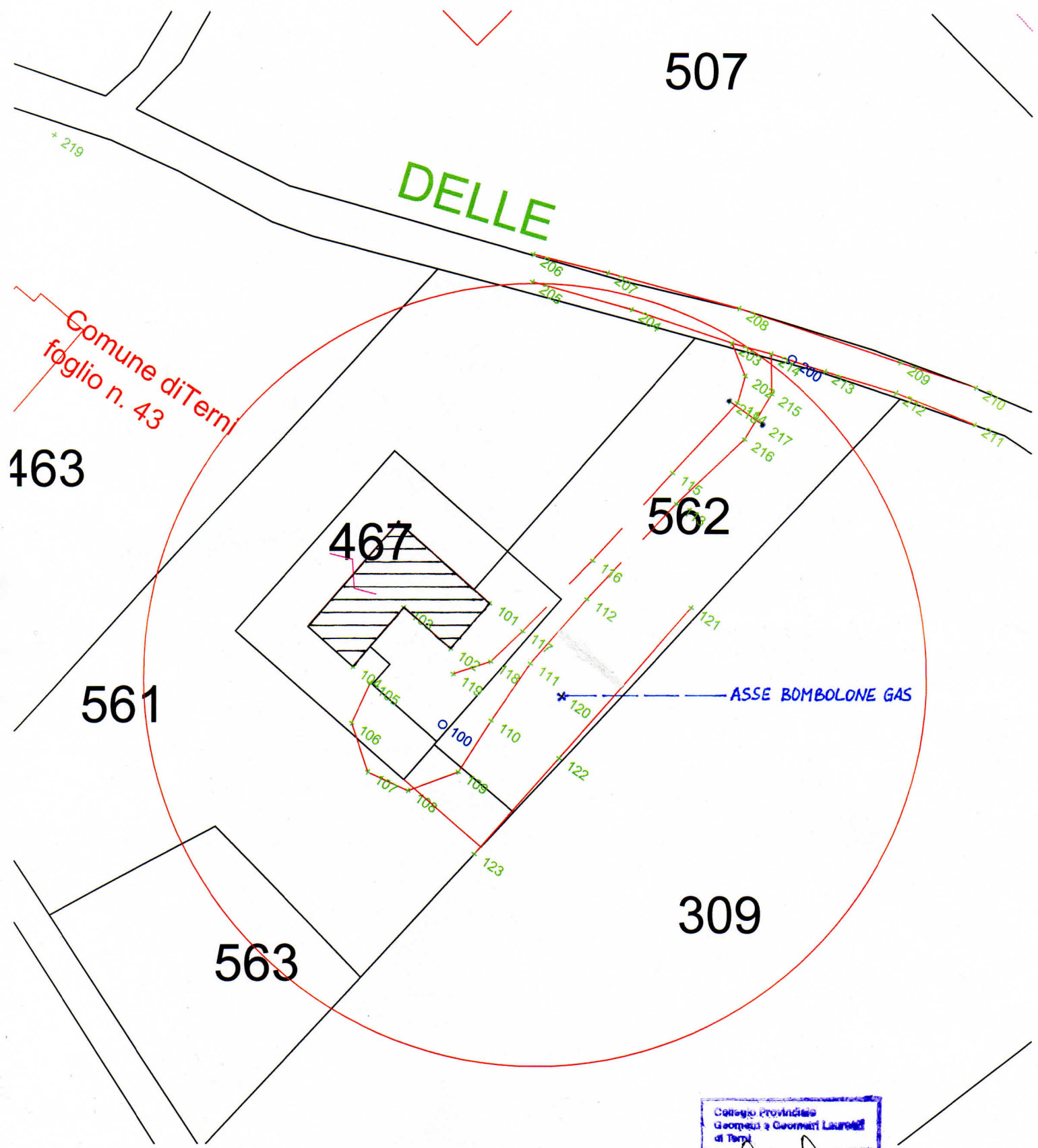
Considerando che il fabbricato è costituito da due unità immobiliari con terreno circostante; visto che l'unità immobiliare promessa in vendita al Sig. OMISSIS con il terreno costituisce la parte più consistente dell'intero cespite stimato ed oggetto di pignoramento immobiliare; considerato che l'unità immobiliare attualmente utilizzata dalla Sig.ra OMISSIS è costituita oltre che dall'abitazione anche da una piccolissima rata di corte esclusiva; considerato che per raggiungere la predetta proprietà occorre costituire a suo favore una servitù di passaggio, servitù che andrà a gravare sulla particella 562 del foglio 43 di Terni e che pertanto si troverebbe ad essere circondata su tutti i lati dalla restante proprietà sia nel caso di vendita separata che di assegnazione di parte della proprietà al Sig. OMISSIS, il sottoscritto tecnico esprime il proprio parere affermando che alla luce di quanto nella premessa indicato appare conveniente vendere unitariamente tutta la proprietà così com'era stato progettato inizialmente il fabbricato (con la proprietà costituita dal terreno della superficie di circa 3500 mq. e sovrastante fabbricato, in seguito frazionato dalla Sig.ra OMISSIS in due unità immobiliari).

Terni, lì 13 settembre 2014

L'Esperto alla stima

**Dott. Geom. Alessandro Petroni**

COMUNE DI TERNI – FOGLIO CATASTALE N. 43 – SCALA 1 : 500



Comune di Terni  
foglio n. 43

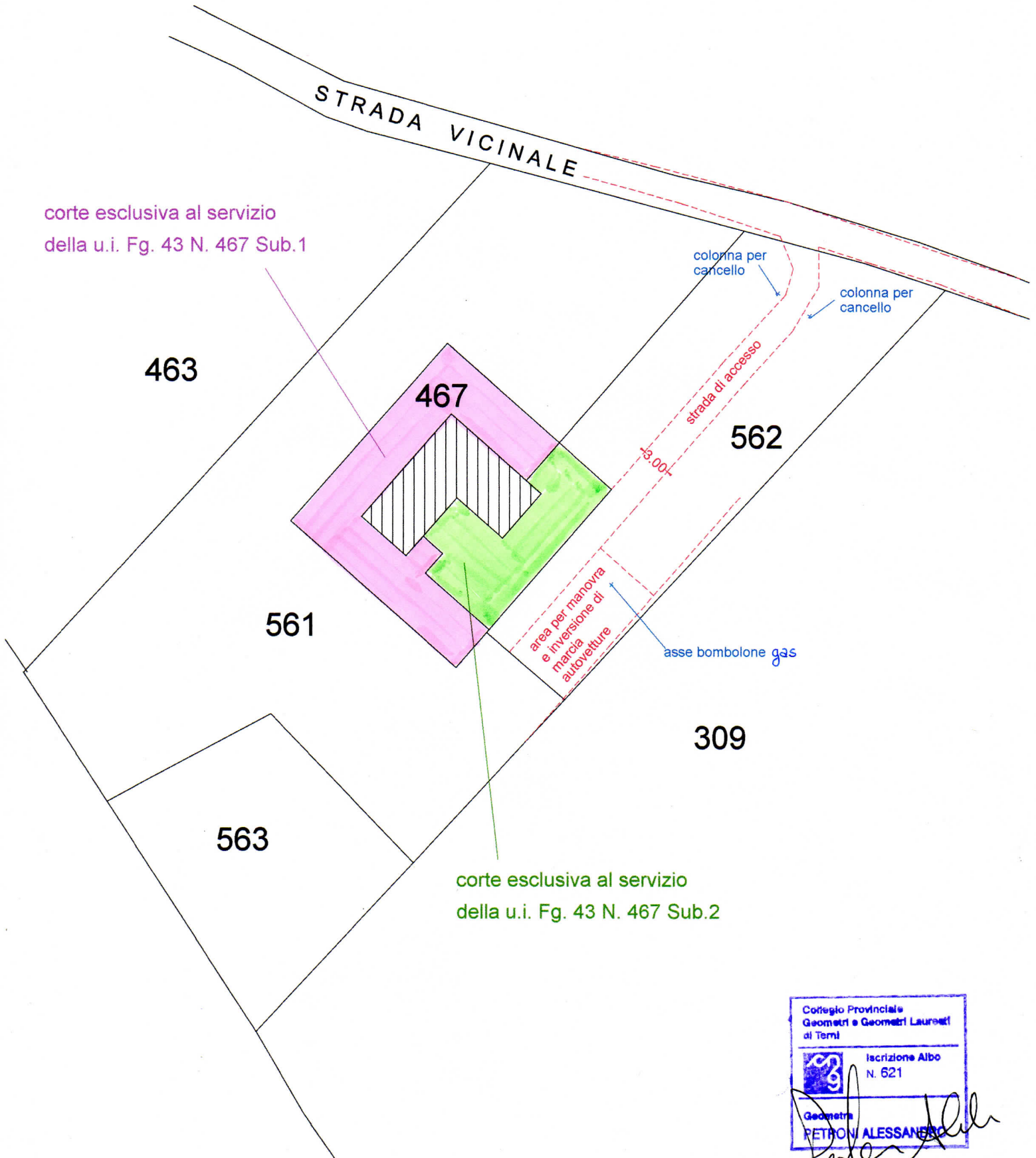
Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni

Iscrizione Auto  
N. 62

Geometra  
RETTORE ALESSANDRO



COMUNE DI TERNI - FOGLIO CATASTALE N. 43 - Scala 1 : 500



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni

Iscrizione Albo  
N. 621

Geometra  
PETRONI ALESSANDRO





①

STRADA DI ACCESSO VISTA DALL' ESTERNO

Geometra <b>PETRONI ALESSANDRO</b>		Iscrizione Albo
		N. 621



②

COLONNA  
PER  
CANCELLO

COLONNA  
PER  
CANCELLO

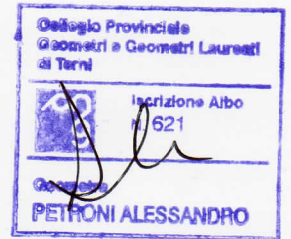
STRADA DI ACCESSO VISTA DALL' ESTERNO





3

STRADA DI ACCESSO VISTA DALL' INTERNO



4

STRADA DI ACCESSO VISTA DALL' INTERNO



5

COLONNA  
PER  
CANCELLO



COLONNA  
PER CANCELLO

INIZIO DELLA STRADA DI ACCESSO (VISTA DALL' INTERNO)



6



COLONNA IN FERRO PER CANCELLO E SCORCIO DEL  
TERRENO INCOLTO





7

PARTE ESTERNA DEL BOMBOLONE INTERRATO GAS



8

PIANTE DI ULIVO IN STATO DI ABBANDONO





AREA DESTINATA ALL'INVERSIONE DI MARCIA  
AUTOVETTURE E RETROSTANTE TERRENO IN  
STATO DI ABBANDONO



TRATTO DELL'AREA DESTINATA ALL'INVERSIONE DI  
MARCIA CON SCORCIO DEL TERRENO IN STATO DI  
ABBANDONO