

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

(LOTTO 1)

GEOM. ANDREA TURCHETTI

Viale Cesare Battisti n° 45 – 05100 Terni

Tel./fax 0744.427020 E-mail: andrea.turchetti@geopec.it

Es. Imm. N° : 224- 2013 - G.E. NATALIA GIUBILEI

Custode: Avv. Leporoni Daniele

Esperto: Geometra Andrea Turchetti

*Creditore: BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. IN
AMMINISTRAZIONE CONTROLLATA*

Esecutato: ...OMISSIS...

Oggetto: C.T.U. – Relazione di consulenza tecnica

Terni lì, 12/11/2015

Il Tecnico

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

**BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE
STRORDINARIA**

Contro:

...OMISSIS...

Lotto 001

N. Gen. Rep. **224/2013**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-12-2015

Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**

Custode Giudiziario: **Avv. Leporoni Daniele**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Geom. Turchetti Andrea

CODICE FISCALE: TRC NDR 63C03 L117C

PARTITA IVA: 00462560558

Con studio in: via Cesare Battisti n° 45 - 05100 Terni

telefono: 0744/427020

fax: 0744/427020

email: andrea.turchetti@geopec.it

Beni in Terni - Località Maratta Bassa
Via del Maglio n° 2

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Corpo A.

Terni: Località Maratta Bassa, Via del Maglio n° 2.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un immobile ad uso ufficio/studio privato che si sviluppa al piano secondo di un fabbricato di recente costruzione composto da ingresso, due stanze, bagno privo di aperture ma dotato di aeratore.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

...OMISSIS... con sede in Narni C.F./P.IVA ...OMISSIS... - proprietà per la quota di 1/1;

Foglio 84, particella 1309, subalterno 10, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 2.5 vani, piani 2 rendita € 910,26.

Derivante da: VARIAZIONE del 11/01/2006 n.104.1/2006 in atti dal 11/01/2006 (protocollo n. TR0002021) DIVISIONE – ultimazione di fabbricato urbano.

Coerenze:

L'immobile confina con passaggio condominiale, immobile di altra proprietà, immobile stessa proprietà.

Corpo B.

Terni: Località Maratta Bassa, Via del Maglio n° 2.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un posto auto coperto di pertinenza dell'ufficio sito al piano seminterrato del fabbricato.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

...OMISSIS... con sede in Narni C.F./P.IVA ...OMISSIS... - proprietà per la quota di 1/1;

Foglio 84, particella 1309, subalterno 82, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, piano S1 rendita € 20,45.

Derivante da: VARIAZIONE del 11/01/2006 n.104.1/2006 in atti dal 11/01/2006 (protocollo n. TR0002021) DIVISIONE – ultimazione di fabbricato urbano.

Coerenze:

L'immobile confina con passaggio/area di manovra, immobile di altra proprietà, immobile stessa proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un immobile ad uso ufficio/studio privato che si sviluppa al piano secondo di un fabbricato di recente costruzione composto da ingresso, due stanze, bagno privo di aperture ma dotato di areatore.

Gli immobili si trovano ubicati nel Comune di Terni (TR) - Località Maratta Bassa, Via del

Maglio n° 2.

Caratteristiche zona: Periferica normale.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Artigianale e commerciale.

Importanti centri limitrofi: Narni, Sangemini, Otricoli, Terni....

Attrazioni paesaggistiche: Rocca Albornoz di Narni; Cascata delle Marmore; Gole della Valnerina; campagne e vallate umbre; Parco Fluviale del Nera..

Attrazioni storiche: Rocca Albornoz di Narni.

3. STATO DI POSSESSO:

Al Momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Sig. ...OMISSIS... nato a Terni il 03/12/1951, lo stesso dichiarava di non essere in possesso di un regolare contratto di affitto e/o titolo registrato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

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 attiva** a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A.** con sede in Orvieto (TR) – P.Iva 00063960553 per la quota di 1/1 di piena proprietà

contro:

- **...OMISSIS...** con sede in Narni C.F./P.IVA ...OMISSIS... - proprietà per la quota di 1/1;

Derivante da Concessione a Garanzia di Debito - Atto a rogito Notaio Cirilli Paolo di Terni Rep. 41151/15314 del 15/06/2010.

Iscritta a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data **16/06/2010** al n. **1325** di Reg. Particolare.

Importo ipoteca: **€ 140.000,00**
Importo capitale: **€ 84.278,85**

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** con sede in Spoleto (PG) – P.Iva 01959720549 per la quota di 1/1 di piena proprietà

contro:

- **...OMISSIS...** con sede in Terni C.F./P.IVA ...OMISSIS... - proprietà per la quota di 1/1;

Derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato - Atto a rogito Notaio Filippetti Carlo di Terni Rep. 42233/24314 del 30/06/2005.

Iscritta a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data **05/07/2005** al **n. 2017** di Reg. Particolare.

Importo ipoteca: **€ 10.800.000,00**
Importo capitale: **€ 4.000.000,00**

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA** con sede a Spoleto P.Iva 01959720549 per la quota di 1/1 di piena proprietà

Contro:

- **...OMISSIS...** con sede in Terni C.F./P.IVA ...OMISSIS... - proprietà per la quota di 1/1;

Derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni Rep. 1093 del 26/09/2013.

Trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data **21/10/2013** al **n. 7162** di Reg. Particolare.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute al mese di Marzo 2015 :

In base alla specifica richiesta fatta dal C.T.U. e alla successiva comunicazione avvenuta tramite mail da parte dell'amministratore condominiale dello stabile - Dott. Leonardo Bartolozzi, **è emerso che l'esecutato, per l'immobile in oggetto, è moroso** nei confronti del Condominio per un importo, al mese di Marzo - pari ad **Euro 1.602,85= salvo conguaglio** (vedi **Allegato "E"**).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- **...OMISSIS... CON SEDE IN NARNI** C.F./P.IVA ...OMISSIS..., proprietà per la quota di 1/1;

Proprietà dal 03/02/2009 ad oggi.

In forza di atto di trasferimento di sede sociale a rogito Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 03/02/2009 – Rep. 36643.

Trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data **17/02/2009** al n. **1448** del Reg. Particolare.

Titolare/Proprietario:

...OMISSIS... CON SEDE IN TERNI C.F./P.IVA ...OMISSIS..., proprietà per la quota di 1/1;

Proprietà dal 01/03/2006 AL 03/02/2009.

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 01/03/2006 – Rep. 25958.

Trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data **15/03/2006** al n. **2114** del Reg. Particolare.

Titolare/Proprietario:

...OMISSIS...con sede in Terni C.F./P.IVA ...OMISSIS..., proprietà per la quota di 1/1;

Proprietà dal 05/08/2003 AL 01/03/2006.

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Filippetti di Terni in data 05/08/2003 – Rep. 39015.

Trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data **08.08.2003** ai n. **6103 e 6104** del Reg. Particolare.

Titolare/Proprietario:

...OMISSIS....

Proprietà dal 04/07/1974 AL 05/08/2003.

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Moretti di Terni – Rep. 18274 del 04/07/1974.

Nota Bene:

Solo per le P.IIe 1006 e P.IIa 1008 del foglio 84.

Titolare/Proprietario:

...OMISSIS...con sede in Roma C.F./P.IVA ...OMISSIS..., proprietà per la quota di 1/1;

Proprietà dal 23/03/1989 AL 05/08/2003.

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Jorio di Terni – Rep. 26144 del 23/03/1989 e atto di Permuta a Rogito Segretario Comunale di Terni Rep. 34573 del 10/06/1999.

Nota Bene:

Solo per le P.IIe 935 e P.IIa 1022 del foglio 84.

Titolare/Proprietario:

...OMISSIS...nata a Bologna il 06/03/1904 C.F.: ...OMISSIS..., proprietà per la quota di

1/1;

Proprieta' da ante ventennio.**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Da indagini esperite dallo scrivente C.T.U. presso gli Uffici Tecnici-Urbanistica del Comune di Terni è stato rilevato che l'immobile è stato realizzato in forza di **Concessione Edilizia n° 13205 del 19/04/2001** e successiva Variante a **Permesso di Costruire** di cui alla **D.I.A.** presentata al detto Comune **in data 04/05/2004 prot. n° 49270**; successivo **Permesso di Costruire prot. n° 153 del 13/07/2004**; **Autorizzazione Unica n° 346 del 10/11/2004** e successiva **D.I.A.** presentata **in data 22/09/2005 prot. n° 157145** quale Variante a Permesso di Costruire.

Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato e sulla scorta dei titoli abilitativi edilizi rilasciati sull'immobile (titoli che sono stati visionati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni), è stato rilevato che lo stesso (limitatamente all'appartamento oggetto di esecuzione) **è conforme e non sono state rilevate opere abusive.**

Si segnala che in riferimento al **punto 6 dei quesiti** posti dal G.E., **l'immobile è sprovvisto della Certificazione Energetica (A.P.E.)** come previsto dal D.L. 192/2005 e successivo D.L. 311/2006. Quanto sopra è regolarizzabile mediante redazione di certificazione energetica (Certificato A.P.E.) a firma di tecnico abilitato.

Il costo presunto per detta documentazione/certificazione, viene stimato dallo scrivente C.T.U. pari a circa **Euro 400,00=.**

A tal proposito, si indica comunque che l'immobile, in base al suo stato attuale e alle sue caratteristiche costruttive, **ricade presumibilmente in Classe Energetica "F".**

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Vigente:

in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 307 del 15.12.2008 (approvazione) il fabbricato oggetto di esecuzione e relativo terreno/corte di pertinenza, ricadono in Zone di perequazione (Art. 24 OP parte operativa).

Norme Tecniche e Indici:

OP-Art.24 *Perequazione*

1. Nelle aree oggetto di perequazione urbanistica, individuate negli elaborati A e B del PRG parte operativa, allo scopo di evitare disparità di trattamento tra i proprietari e di assicurare la disponibilità delle aree necessarie a realizzare gli interventi pubblici, sono garantiti agli stessi proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti

dell'Amministrazione comunale.

2. Sono individuati due distinti ambiti di perequazione:

2.1. Quello riferito agli insediamenti prevalentemente produttivi, limitato ai singoli comparti anche quando formati da aree non contigue, all'interno dei quali viene ridistribuita la potenzialità edificatoria individuata, proporzionalmente alle quote proprietarie;

2.2. Quello riferito agli insediamenti prevalentemente residenziali nel quale a ciascun proprietario interessato è riconosciuto un diritto edificatorio pari all'applicazione, alla superficie di suolo di proprietà, di un indice territoriale (IT) di 0,5 mc/mq.

Tale indice applicato alla superficie territoriale di zona da perequare (Sz) contribuisce alla formazione delle potenzialità edificatorie massime individuate per ogni superficie edificabile privata (Se) dal PRG operativo.

I comparti individuati dal piano sono l'unità minima di attuazione del criterio perequativo, in quanto è condizione necessaria il coinvolgimento di una quantità di superficie di zona da perequare pari a quella necessaria alla realizzazione della cubatura massima prevista dal piano, anche coinvolgendo aree esterne al comparto, così come precisato di seguito.

Nelle tavole di piano le aree esterne unitamente ai comparti coinvolti nel processo perequativo sono suddivise nelle seguenti categorie:

- a) aree collegate specificatamente ai singoli comparti;
- b) insiemi di aree collegate agli insiemi di comparti;
- c) aree per le quali il piano non definisce specifici vincoli di collegamento ai singoli comparti o agli insiemi degli stessi.

Nei casi b) e c) i promotori dei comparti individuano liberamente le aree esterne coinvolte nelle trasformazioni individuate dal piano, entro i limiti fissati dal piano stesso di cui al punto b).

3. La perequazione si attua attraverso un Piano attuativo che, tra l'altro determina:

- le condizioni e modalità di stralcio, qualora richiesto, delle volumetrie legali esistenti, dei loro lotti di pertinenza urbanistica ed il loro eventuale ampliamento in relazione all'area di proprietà coinvolta nel processo perequativo;
- i contenuti delle trasformazioni contestuali relative sia alle aree destinate alla edificazione privata che ai servizi ed alle infrastrutture pubbliche incluse in ogni comparto;
- le eventuali trasformazioni delle aree destinate ai servizi ed infrastrutture esterne al comparto, che devono essere comunque cedute gratuitamente al Comune.

3.1. In caso di inerzia da parte dei proprietari privati o di parte degli stessi il Comune ha la facoltà di procedere alla formazione del consorzio dei proprietari di cui all'art.22 c.4 della LR n.11/2005. Qualora il Comune intenda avvalersi di tale facoltà per gli ambiti di perequazione di cui al comma 2.2, lettere b) e c) dovranno essere preventivamente individuate, con deliberazione della Giunta comunale, le aree esterne ai comparti

coinvolte nel piano di trasformazione.

3.2. Fermo restando quanto sopra scritto, ai sensi dell'art.22 c.3 della LR n.11/2005, i proprietari di almeno il 51% del valore catastale degli immobili, della superficie territoriale del comparto e comunque della volumetria realizzabile possono presentare una proposta di Piano Attuativo riferita all'intero comparto che sia attuabile mediante stralci funzionali.

3.3. Al fine di agevolare l'attuazione del piano, nel caso non sia raggiunto almeno il 51% della volumetria di comparto, è inoltre possibile acquistare il differenziale di volumetria determinato dalle aree esterne, ricorrendo alla monetizzazione mediante corresponsione all'AC del controvalore dei diritti edificatori occorrenti per il raggiungimento della quota percentuale sopra detta.

3.4. Il piano attuativo deve contenere l'individuazione delle aree esterne al comparto necessarie per la formazione del 51% della cubatura massima realizzabile; le aree necessarie per formare la residua quota di cubatura devono essere comunque individuate e cedute e/o monetizzate prima del rilascio dei relativi permessi di costruire.

3.5. Nei casi di cui ai commi 3.2 e 3.3, per i quali le proprietà interessate non garantiscano uno stralcio funzionale del comparto, l'AC rende disponibili per l'acquisto aree esterne allo stesso fino al raggiungimento del 75% del valore catastale degli immobili e della superficie territoriale necessarie per la realizzazione del comparto al fine di procedere alla formazione del consorzio dei proprietari con le modalità di cui all'art.22 c.4 della LR n.11/2005; il conseguente PA è quindi esteso all'intero comparto e relative aree esterne.

4. Tutte le aree esterne ai comparti edificatori ed interne agli stessi ma destinate a servizi ed infrastrutture, incluse negli ambiti di perequazione, potranno essere acquisite mediante esproprio per pubblica utilità o cedute gratuitamente (mediante convenzione con il Comune) dai privati che intendono rimanere titolari dei relativi diritti edificatori assegnati dalla presente disciplina di PRG ed utilizzare successivamente tali diritti. Ove non siano cedute gratuitamente e l'Amministrazione comunale l'acquisisca al valore corrispondente alla potenzialità edificatoria attribuita dal piano, il Comune disporrà di tali aree per la formazione dei comparti inclusi negli ambiti di perequazione, potendo cedere, attraverso forme di partecipazione pubblica, le potenzialità edificatorie ai soggetti aventi titolo.

5. Ai fini dell'attuazione di quanto previsto al c.3.3, l'AC predispone annualmente il programma delle aree esterne ai comparti da acquisire per l'attuazione dei servizi o delle infrastrutture in esse previsti, stabilisce il valore delle stesse sulla base dell'analisi del valore di mercato delle aree edificabili e provvede alla loro acquisizione sulla base delle richieste pervenute. Il programma, che è approvato dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta Comunale, può essere aggiornato in relazione al suo stato di attuazione ed alle richieste pervenute.

6. Per quanto riguarda le categorie a), b) e c) del comma 2.2 del presente articolo, nelle schede degli interventi perequativi allegate alle presenti norme sono indicati i dati quantitativi e l'appartenenza ai vari gruppi; i dati delle quantità volumetriche dei nuclei di espansione contenuti nelle schede prevalgono sulle indicazioni grafiche delle tavole.

Conformità catastale:

In base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 è risultato che **l'immobile è conforme** alla Planimetria Catastale depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni.

Si segnala che nell'elaborato planimetrico dell'intero fabbricato, è stato erroneamente indicato il piano dell'immobile oggetto di esecuzione come piano 4°. Di fatto l'immobile è situato al piano secondo e non al quarto piano.

Descrizione : **Ufficio di cui al punto A (Corpo A)**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un immobile ad uso studio privato che si sviluppa al piano secondo di un fabbricato di recente costruzione composto da ingresso, due stanze, bagno privo di aperture ma dotato di aeratore.

L'immobile risulta trovarsi in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

La superficie commerciale complessiva dell'ufficio che si sviluppa al piano secondo è pari a circa mq. **56,00**;

L'edificio è stato costruito negli anni 2001-2005.

L'unità immobiliare è ubicata in Terni, Località Maratta Bassa – Via del Maglio n° 2

L'altezza dell' ufficio al piano secondo è pari a ml 2.70.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	Tipologia: cemento armato condizioni: buone
Copertura	tipologia: piana , materiale: cemento armato , condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi rovesce continue , materiale: c.a. , condizioni: buone
Scale	tipologia: cemento armato , materiale: marmo , ubicazione: interna , servoscala: assente ,

	condizioni: buone
Solai	tipologia: soffitto c. a. prefabbricato condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. , condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. , condizioni: buone
<u>Componenti edilizie e costruttive</u>	
Infissi esterni	tipologia: anta mobile , materiale: ferro , materiale protezione: nessuno , condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno , condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: guaina impermeabilizzante , coibentazione: inesistente , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: pannelli prefabbricati , coibentazione: inesistente , rivestimento: assente , condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: asfalto , condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: legno , accessori: senza maniglione antipanico , condizioni: buone.
Rivestimento bagno	materiale: piastrelle in gres , condizioni: buone.
Rivestimento	ASSENTE

cucina

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia. tensione: 220V. condizioni: buone. conformità: da collaudare.
Idrico	tipologia: sottotraccia. alimentazione: diretta da rete comunale. rete di distribuzione: tubi in polipropilene. condizioni: buone. conformità: da collaudare.
Termico	tipologia: autonomo. alimentazione: gas. rete di distribuzione: tubi in rame. diffusori: bocchette su controsoffitto. condizioni: buone. conformità: da collaudare.
Gas	ASSENTE
Fognatura	tipologia: separata. rete di smaltimento: rete comunale. ispezionabilità: sufficiente. condizioni: sufficienti. conformità: da collaudare.

Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente di ragguglio	Valore equivalente
Ufficio P.2.	sup reale lorda	56,00	1,00	56,00

56,00 mq**56,00 mq****Identificato al catasto fabbricati:****Intestazione:**

...OMISSIS... con sede in Narni C.F./P.IVA ...OMISSIS... - proprietà per la quota di 1/1;

Foglio 84, particella 1309, subalterno 10, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 2.5 vani, piani 2 rendita € 910,26.

Derivante da: VARIAZIONE del 11/01/2006 n.104.1/2006 in atti dal 11/01/2006 (protocollo n. TR0002021) DIVISIONE – ultimazione di fabbricato urbano.

Coerenze:

L'immobile confina con passaggio condominiale, immobile di altra proprietà, immobile stessa proprietà.

Descrizione : **Posto auto** di cui al punto **B (Corpo B)**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un posto auto coperto di pertinenza dell'ufficio sito al piano seminterrato del fabbricato.

La superficie complessiva del posto auto è di circa mq **11,00**.

L'altezza media è di circa ml 2,45.

Caratteristiche strutturali:

Balconi	Tipologia: cemento armato condizioni: buone
Copertura	tipologia: piana , materiale: cemento armato , condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi rovesce continue , materiale: c.a. , condizioni: buone
Scale	tipologia: cemento armato , materiale: marmo , ubicazione: interna , servoscala: assente , condizioni: buone
Solai	tipologia: soffitto c. a. prefabbricato condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. , condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. , condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	ASSENTI
-----------------	---------

Infissi interni	ASSENTI
Manto di copertura	materiale: guaina impermeabilizzante , coibentazione: inesistente , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: pannelli prefabbricati , coibentazione: inesistente , rivestimento: assente , condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: asfalto , condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: asfalto , condizioni: buone
Portone di ingresso	ASSENTE
Rivestimento bagno	ASSENTE
Rivestimento cucina	ASSENTE
<u>Impianti:</u>	
Elettrico	ASSENTE
Idrico	ASSENTE
Termico	ASSENTE
Gas	ASSENTE
Fognatura	tipologia: separata . rete di smaltimento: rete comunale . ispezionabilità: sufficiente . condizioni: sufficienti . conformità: da collaudare .

Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto	sup reale lorda	11,00	0,35	3,85
11,00 mq				3,85 mq

Identificato al catasto fabbricati:**Intestazione:**

...OMISSIS... con sede in Narni C.F./P.IVA ...OMISSIS... - proprietà per la quota di 1/1;

Foglio 84, particella 1309, subalterno 82, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, piano S1 rendita € 20,45.

Derivante da: VARIAZIONE del 11/01/2006 n.104.1/2006 in atti dal 11/01/2006 (protocollo n. TR0002021) DIVISIONE – ultimazione di fabbricato urbano.

Coerenze:

L'immobile confina con passaggio/area di manovra, immobile di altra proprietà, immobile stessa proprietà.

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

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, costituito da un immobile ad uso ufficio al piano secondo con posto auto al piano seminterrato di pertinenza.

Il sottoscritto ritiene opportuno utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione.

La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare; in particolare ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e allo stato di conservazione e manutenzione. Riferendosi proprio a queste ultime due voci è da sottolineare che l'immobile in oggetto risulta essere abitabile e in buone condizioni di conservazione.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al 1° semestre 2015 (ultimo disponibile): per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia in stato di conservazione normale, le quotazioni medie sono comprese tra €/mq 1.200,00 e €/mq 1.500,00.
- Prezziario degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni e Perugia riferito

al 3° trimestre 2015 (ultimo disponibile): le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare, sono comprese tra €/mq 1.000,00 e €/mq 1.300,00.

- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento, che hanno indicato, per recenti compravendite di immobili nel medesimo stato conservativo di quello oggetto della presente stima, valori compresi tra 1.200,00 e 1.600,00 €/mq.

In considerazione della posizione/ubicazione e del fatto che l'immobile in oggetto si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione; che gli impianti tecnologici sono in buone condizioni di manutenzione; l'immobile è di recente costruzione e dotato di ascensore condominiale; sulla scorta dei parametri sopra indicati e "adeguando" opportunamente gli stessi al caso specifico e tenuto altresì in considerazione l'attuale andamento del mercato (negativo), il sottoscritto perito ritiene opportuno e determina un valore unitario al mq. pari ad **Euro/mq 1.500,00** che verrà applicato alle superfici commerciali delle diverse destinazioni, opportunamente ragguagliate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Agenzia delle Entrate di Terni, Ufficio tecnico Urbanistica del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, Recenti Atti di compravendita stipulati nel Comune di Terni, su immobili (uffici e posti auto) della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale personale.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobili	Superficie lorda (Mq)	Valore/mq	Valore diritto e quota
Corpi A - B	Piena proprietà per la quota di 1/1 di un ufficio sito al piano secondo. Corpo A	mq 56,00	€. 1.500,00	€ 84.000,00
	Piena proprietà per la quota di 1/1 di un posto auto sito al piano seminterrato. Corpo B	mq 3,85	€. 1.500,00	€ 5.775,00

Euro 89.775,00

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 la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	- € 13.466,25
Spese/costi da sostenere per la redazione e l'acquisizione del Certificato Energetico degli Appartamenti oggetto di esecuzione (A.P.E.)	- € 400,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **Euro 75.908,75**

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Turchetti

TRIBUNALE DI TERNI

Es. imm.re iscritta al nr. 224/2013

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

**Promossa da : BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA IN
AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**

Contro : ...OMISSIS...

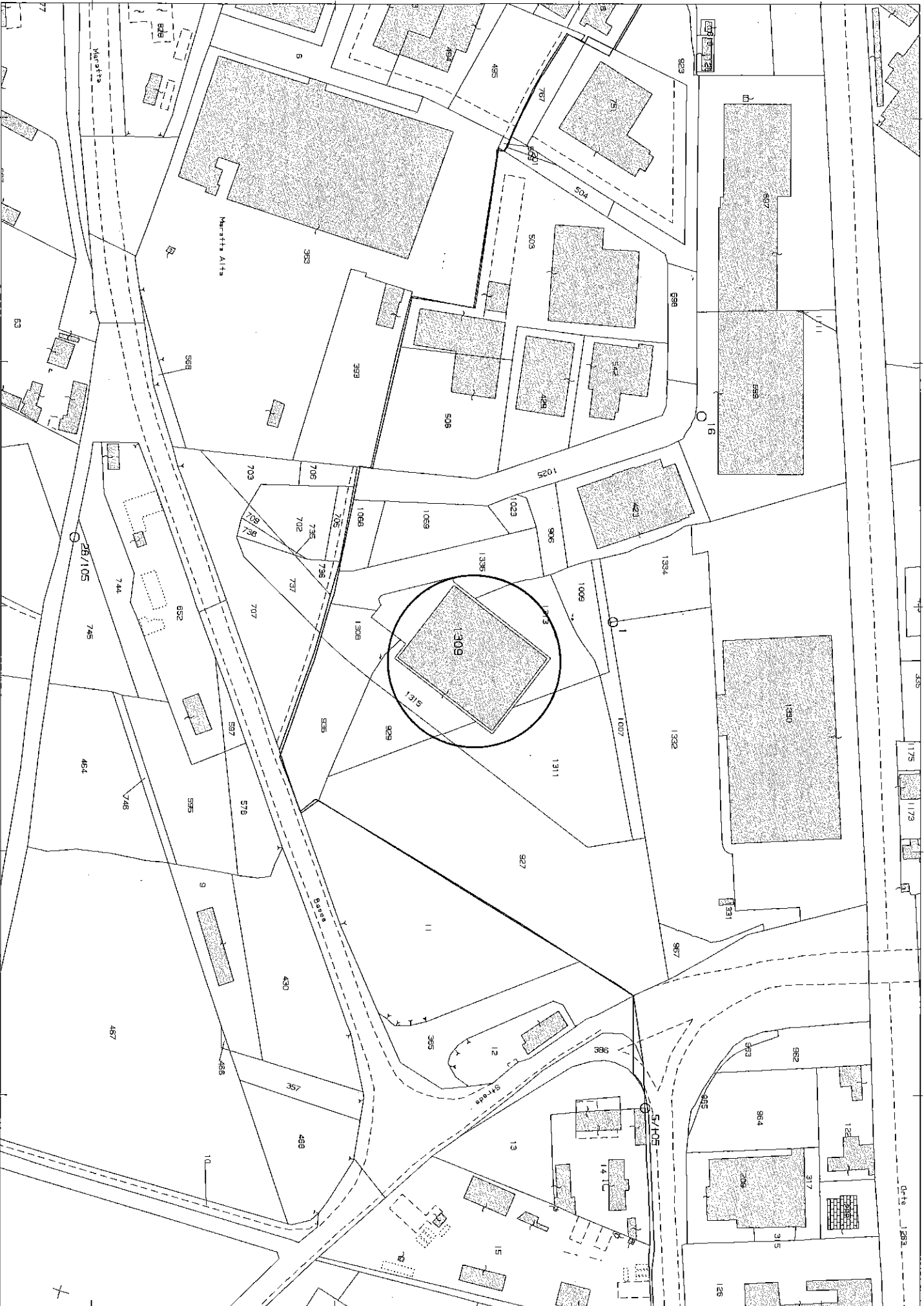
LOTTO 1

ALLEGATO “A”

Estratto di mappa catastale

E=14300

1 Particella: 1309



TRIBUNALE DI TERNI

Es. imm.re iscritta al nr. 224/2013

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

**Promossa da : BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA IN
AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**

Contro : ...OMISSIS...

LOTTO 1

ALLEGATO “B”

**Planimetrie catastali degli immobili
oggetto di esecuzione**

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0002021 del 11/01/2006

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

Via Del Maglio

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 84
Particella: 1309
Subalterno: 10

Compilata da:
Granati Sergio

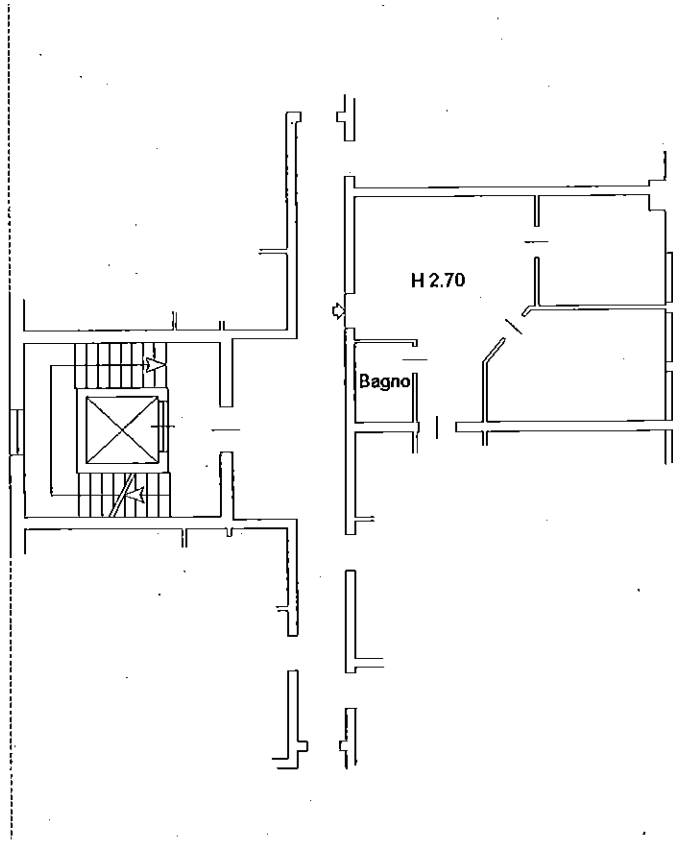
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

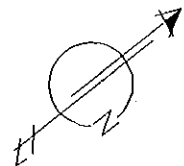
N. 459

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO



Ultima Planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2015 - Comune di TERNI(LI17) - s. Foglio: 84 Particella: 1309 - Subalterno 10 -
VIA DEL MAGLIO n. 2 piano: 2;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0002021 del 11/01/2006

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

Via Del Maglio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 84
Particella: 1309
Subalterno: 82

Compilata da:
Granati Sergio

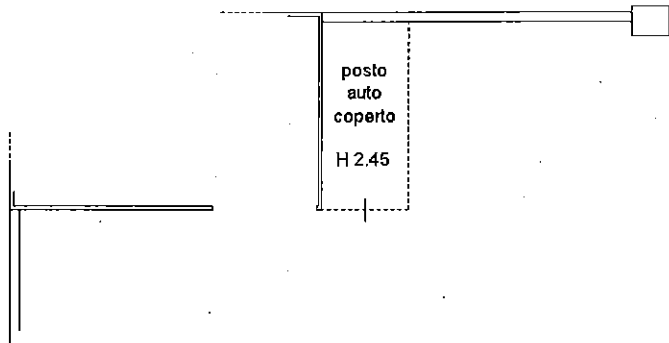
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 459

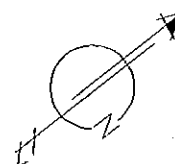
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO

- S1 -



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2015 - Comune di TERNI (LT) - Foglio: 84 Particella: 1309 - Subalterno 82 - VIA DEL MAGLIO piano: S1;

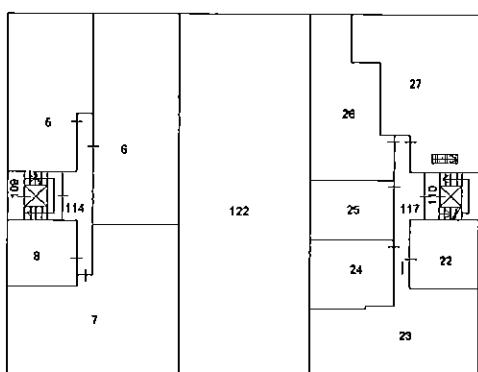
Ultima Planimetria in atti

Ultima planimetria in atti

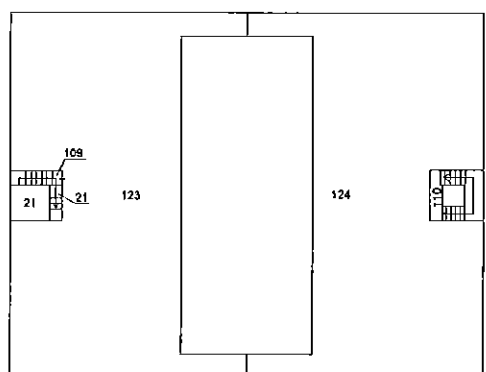
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio principale di Terni

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: FRANCESCOGIULIA MARTINA	Inserito all'Abbo: Geometrici	Prov. Terni	N. 1221
Comune di Terni	Sezione: Foglio: 84	Particella: 1309	PR00021497 n. 22/10/2014	dal
Dimostrazione grafica del subalterno			dal	Scala 1 : 500

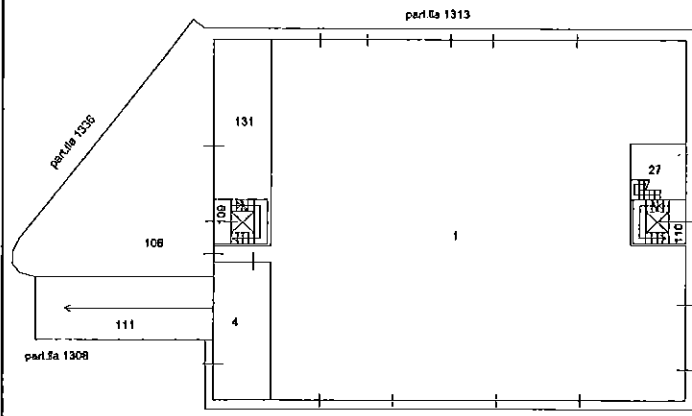
Data: 11/03/2015 - n. T130149 - Richiedente: Telematico - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



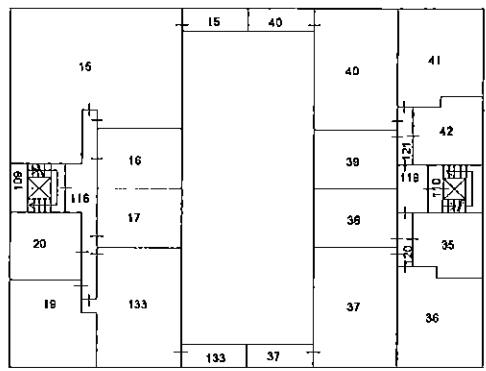
PIANO PRIMO



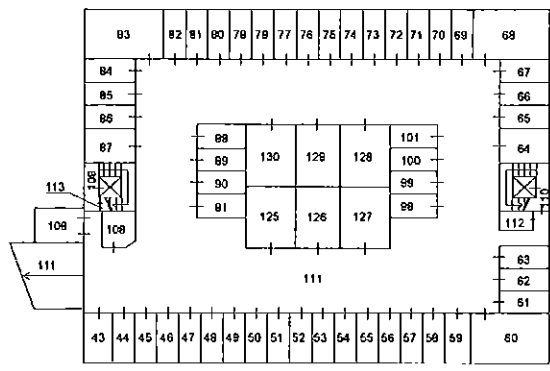
PIANO SECONDO



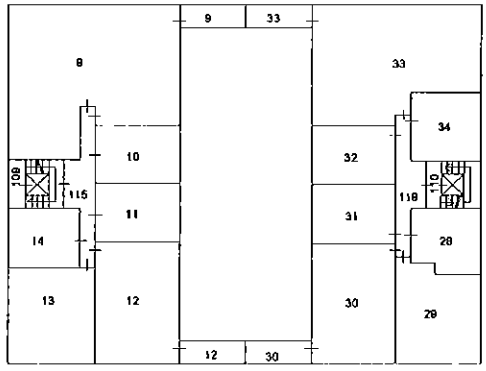
PIANO TERRA



PIANO TERZO



PIANO INTERRATO



PIANO QUARTO

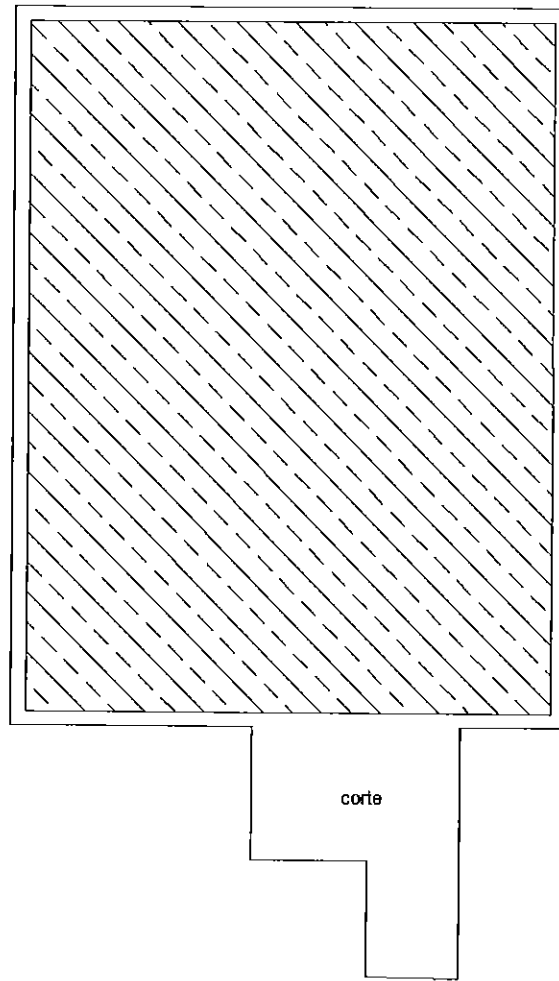


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Granati Sergio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 459

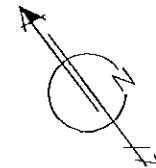
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Terni		Protocollo n. TR0043027 del 24/06/2005	
Sezione:	Foglio: 84	Particella: 1309	Tipo Mappale n. 41342 del 17/06/2005
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 84 - Particella: 1309 - Elaborato planimetrico >



PIANO TERRA



TRIBUNALE DI TERNI

Es. imm.re iscritta al nr. 224/2013

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

**Promossa da : BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA IN
AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**

Contro : ...OMISSIS...

LOTTO 1

ALLEGATO “C”

**Documentazione fotografica degli
immobili oggetto di esecuzione**

Tribunale di Terni – Es. Imm. n. 224/2013

LOTTO 1 Corpo A



Ufficio oggetto di esecuzione



GEOM. ANDREA TURCHETTI

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 224/2013R.E.







Corpo B - Posto auto



TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

(LOTTO 2)

GEOM. ANDREA TURCHETTI

Viale Cesare Battisti n° 45 – 05100 Terni

Tel./fax 0744.427020 E-mail: andrea.turchetti@geopec.it

Es. Imm. N° : 224- 2013 - G.E. NATALIA GIUBILEI

Custode: Avv. Leporoni Daniele

Esperto: Geometra Andrea Turchetti

*Creditore: BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. IN
AMMINISTRAZIONE CONTROLLATA*

Esecutato: ...OMISSIS...

Oggetto: C.T.U. – Relazione di consulenza tecnica

Terni lì, 12/11/2015

Il Tecnico

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

**BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE
STRORDINARIA**

Contro:

...OMISSIS...

Lotto 002

N. Gen. Rep. **224/2013**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-12-2015

Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**

Custode Giudiziario: **Avv. Leporoni Daniele**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Geom. Turchetti Andrea

CODICE FISCALE: TRC NDR 63C03 L117C

PARTITA IVA: 00462560558

Con studio in: via Cesare Battisti n° 45 - 05100 Terni

telefono: 0744/427020

fax: 0744/427020

email: andrea.turchetti@geopec.it

Beni in Terni - Località Maratta Bassa
Via del Maglio n° 2

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Corpo A.

Terni: Località Maratta Bassa, Via del Maglio n° 2.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un immobile ad uso ufficio/studio privato che si sviluppa al piano secondo di un fabbricato di recente costruzione composto da un ampio ingresso, un modesto ufficio e un bagno privo di aperture ma dotato di aeratore.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

...OMISSIS... con sede in Narni C.F./P.IVA ...OMISSIS... - proprietà per la quota di 1/1;

Foglio 84, particella 1309, subalterno 11, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 2.5 vani, piani 2 rendita € 910,26.

Derivante da: VARIAZIONE del 11/01/2006 n.104.1/2006 in atti dal 11/01/2006 (protocollo n. TR0002021) DIVISIONE – ultimazione di fabbricato urbano.

Coerenze:

L'immobile confina con passaggio condominiale, immobile stessa proprietà, immobile di altra proprietà.

Corpo B.

Terni: Località Maratta Bassa, Via del Maglio n° 2.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un posto auto coperto di pertinenza dell'ufficio sito al piano seminterrato del fabbricato.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

...OMISSIS... con sede in Narni C.F./P.IVA ...OMISSIS... - proprietà per la quota di 1/1;

Foglio 84, particella 1309, subalterno 81, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, piano S1 rendita € 20,45.

Derivante da: VARIAZIONE del 11/01/2006 n.104.1/2006 in atti dal 11/01/2006 (protocollo n. TR0002021) DIVISIONE – ultimazione di fabbricato urbano.

Coerenze:

L'immobile confina con passaggio/area di manovra, immobile stessa proprietà, immobile di altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un immobile ad uso ufficio/studio privato che si sviluppa al piano secondo di un fabbricato di recente costruzione composto da un ampio ingresso, un modesto ufficio e un bagno privo di aperture ma dotato di aeratore.

Gli immobili si trovano ubicati nel Comune di Terni (TR) - Località Maratta Bassa, Via del

Maglio n° 2.

Caratteristiche zona: Periferica normale.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Artigianale e commerciale.

Importanti centri limitrofi: Narni, Sangemini, Otricoli, Terni....

Attrazioni paesaggistiche: Rocca Alborno di Narni; Cascata delle Marmore; Gole della Valnerina; campagne e vallate umbre; Parco Fluviale del Nera..

Attrazioni storiche: Rocca Alborno di Narni.

3. STATO DI POSSESSO:

Al Momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Sig. ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS... in qualità di legale rappresentante della ditta ...OMISSIS... in forza di contratto di locazione **registrato** presso l'Agenzia delle Entrate di Terni in data 24/07/2012 al N. 4800.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

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 giudiziale** a favore di **AXA ASSICURAZIONI S.P.A.** con sede in Milano (MI) – P.Iva 00902170018 per la quota di 1/1 di piena proprietà

contro:

- **...OMISSIS...** con sede in Narni C.F./P.IVA ...OMISSIS... - proprietà per la quota di 1/1;

Derivante da Ipoteca Giudiziale –Atto del Tribunale di Milano Rep. 34275/2011 del 13/10/2011.

Iscritta a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data **11/11/2011** al n. **1979** di Reg.

Particolare.

Importo ipoteca: **€ 30.000,00**

Importo capitale: **€ 20.000,00**

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** con sede in Spoleto (PG) – P.Iva 01959720549 per la quota di 1/1 di piena proprietà

contro:

- **...OMISSIS...** con sede in Terni C.F./P.IVA ...OMISSIS... - proprietà per la quota di 1/1;

Derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato - Atto a rogito Notaio Filippetti Carlo di Terni Rep. 42233/24314 del 30/06/2005.

Iscritta a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data **05/07/2005** al n. **2017** di Reg. Particolare.

Importo ipoteca: **€ 10.800.000,00**

Importo capitale: **€ 4.000.000,00**

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA** con sede a Spoleto P.Iva 01959720549 per la quota di 1/1 di piena proprietà

Contro:

- **...OMISSIS...** con sede in Terni C.F./P.IVA ...OMISSIS... - proprietà per la quota di 1/1;

Derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni Rep. 1093 del 26/09/2013.

Trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data **21/10/2013** al n. **7162** di Reg. Particolare.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **SENTENZA DI FALLIMENTO** a favore di **MASSA CREDITORI FALL.TO ...OMISSIS...** - quota di 1/1 di piena proprietà

Contro:

- **...OMISSIS...** con sede in Narni C.F./P.IVA ...OMISSIS... - proprietà per la quota di 1/1;

Derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – sentenza dichiarativa di fallimento - Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni Rep. 5225 del 09/07/2012.

Trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data **07/08/2012** al n. **6281** di Reg. Particolare.

Nota Bene:

Si precisa che nella trascrizione è stato erroneamente indicato il numero di particelle 1390 anziché la esatta particella 1309 sulla quale ricadono gli immobili oggetto di esecuzione.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute al mese di Marzo 2015 :

In base alla specifica richiesta fatta dal C.T.U. e alla successiva comunicazione avvenuta tramite mail da parte dell'amministratore condominiale dello stabile - Dott. Leonardo Bartolozzi, **è emerso che l'esecutato, per l'immobile in oggetto, è moroso** nei confronti del Condominio per un importo, al mese di Marzo - pari ad **Euro 2.361,83= salvo conguaglio** (vedi **Allegato "E"**).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- **...OMISSIS... CON SEDE IN NARNI** C.F./P.IVA ...OMISSIS..., proprietà per la quota di 1/1;

Proprietà dal 03/02/2009 ad oggi.

In forza di atto di trasferimento di sede sociale a rogito Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 03/02/2009 – Rep. 36643.

Trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data **17/02/2009** al n. **1448** del Reg. Particolare.

Titolare/Proprietario:

- **...OMISSIS... CON SEDE IN TERNI** C.F./P.IVA ...OMISSIS..., proprietà per la quota di 1/1;

Proprietà dal 06/12/2007 AL 03/02/2009.

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 06/12/2007 – Rep. 32938.

Trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data **10/12/2007** al n. **9645** del Reg. Particolare.

Titolare/Proprietario:

- **...OMISSIS...;**

Proprietà dal 01/03/2006 AL 06/12/2007.

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 01/03/2006 – Rep. 25957.

Trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data **15/03/2006** al n. **2113** del Reg. Particolare.

Titolare/Proprietario:

...OMISSIS...con sede in Terni C.F./P.IVA **...OMISSIS...**, proprietà per la quota di 1/1;

Proprietà dal 05/08/2003 AL 01/03/2006.

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Filippetti di Terni in data 05/08/2003 – Rep. 39015.

Trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data **08.08.2003** ai n. **6103 e 6104** del Reg. Particolare.

Titolare/Proprietario:

...OMISSIS...

Proprieta' dal 04/07/1974 AL 05/08/2003.

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Moretti di Terni – Rep. 18274 del 04/07/1974.

Nota Bene:

Solo per le P.lle 1006 e P.la 1008 del foglio 84.

Titolare/Proprietario:

...OMISSIS...con sede in Roma C.F./P.IVA **...OMISSIS...**, proprietà per la quota di 1/1;

Proprieta' dal 23/03/1989 AL 05/08/2003.

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Jorio di Terni – Rep. 26144 del 23/03/1989 e atto di Permuta a Rogito Segretario Comunale di Terni Rep. 34573 del 10/06/1999.

Nota Bene:

Solo per le P.lle 935 e P.la 1022 del foglio 84.

Titolare/Proprietario:

...OMISSIS... nata a Bologna il 06/03/1904 C.F: **...OMISSIS...**, proprietà per la quota di 1/1;

Proprieta' da ante ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da indagini esperite dallo scrivente C.T.U. presso gli Uffici Tecnici-Urbanistica del Comune di Terni è stato rilevato che l'immobile è stato realizzato in forza di **Concessione Edilizia n° 13205 del 19/04/2001** e successiva Variante a **Permesso di Costruire** di cui alla **D.I.A.** presentata al detto Comune **in data 04/05/2004 prot. n° 49270**; successivo **Permesso di Costruire prot. n° 153 del 13/07/2004**; **Autorizzazione Unica n° 346 del 10/11/2004** e successiva **D.I.A.** presentata **in data 22/09/2005 prot. n° 157145** quale Variante a Permesso di Costruire.

Conformità urbanistico edilizia:

A seguito di sopralluogo effettuato e sulla scorta dei titoli abilitativi edilizi rilasciati sull'immobile oggetto di esecuzione (titoli che sono stati visionati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni), è stato rilevato che lo stesso **è conforme agli stessi ad eccezione di una modesta modifica ad una tramezzatura interna**, consistente nel non aver realizzato un tramezzo divisorio interno rispetto a quanto indicato nei progetti.

La stessa non costituisce comunque difformità, in quanto non necessita di alcun titolo abilitativo edilizio essendo stata eseguita ai sensi della Legge Regionale 1/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, aggiornata e modificata con Supplemento Ordinario n. 4 al Bollettino Ufficiale Regione Umbria serie generale n. 41 del 21.09.2011 - Art 7 comma 1 Lettera 'e' - 'attività edilizia libera senza titolo abilitativo', da ultimo sostituito dall' Art. 118 Lettera e) della Legge Regionale n° 1 del 21.01.2015.

Si segnala che in riferimento al **punto 6 dei quesiti** posti dal G.E., **l'immobile è sprovvisto della Certificazione Energetica (A.P.E.)** come previsto dal D.L. 192/2005 e successivo D.L. 311/2006. Quanto sopra è regolarizzabile mediante redazione di certificazione energetica (Certificato A.P.E.) a firma di tecnico abilitato.

Il costo presunto per detta documentazione/certificazione, viene stimato dallo scrivente C.T.U. pari a circa **Euro 400,00=**.

A tal proposito, si indica comunque che l'immobile, in base al suo stato attuale e alle sue caratteristiche costruttive, **ricade presumibilmente in Classe Energetica "F"**.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Vigente:

in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 307 del 15.12.2008 (approvazione) il fabbricato oggetto di esecuzione e relativo terreno/corte di pertinenza, ricadono in Zone di perequazione (Art. 24 OP parte operativa).

Norme Tecniche e Indici:

OP-Art.24 *Perequazione*

1. Nelle aree oggetto di perequazione urbanistica, individuate negli elaborati A e B del PRG parte operativa, allo scopo di evitare disparità di trattamento tra i proprietari e di assicurare la disponibilità delle aree necessarie a realizzare gli interventi pubblici, sono garantiti agli stessi proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale.

2. Sono individuati due distinti ambiti di perequazione:

2.1. Quello riferito agli insediamenti prevalentemente produttivi, limitato ai singoli comparti anche quando formati da aree non contigue, all'interno dei quali viene ridistribuita la potenzialità edificatoria individuata, proporzionalmente alle quote

proprietarie;

2.2. Quello riferito agli insediamenti prevalentemente residenziali nel quale a ciascun proprietario interessato è riconosciuto un diritto edificatorio pari all'applicazione, alla superficie di suolo di proprietà, di un indice territoriale (IT) di 0,5 mc/mq.

Tale indice applicato alla superficie territoriale di zona da perequare (Sz) contribuisce alla formazione delle potenzialità edificatorie massime individuate per ogni superficie edificabile privata (Se) dal PRG operativo.

I comparti individuati dal piano sono l'unità minima di attuazione del criterio perequativo, in quanto è condizione necessaria il coinvolgimento di una quantità di superficie di zona da perequare pari a quella necessaria alla realizzazione della cubatura massima prevista dal piano, anche coinvolgendo aree esterne al comparto, così come precisato di seguito.

Nelle tavole di piano le aree esterne unitamente ai comparti coinvolti nel processo perequativo sono suddivise nelle seguenti categorie:

- a) aree collegate specificatamente ai singoli comparti;
- b) insiemi di aree collegate agli insiemi di comparti;
- c) aree per le quali il piano non definisce specifici vincoli di collegamento ai singoli comparti o agli insiemi degli stessi.

Nei casi b) e c) i promotori dei comparti individuano liberamente le aree esterne coinvolte nelle trasformazioni individuate dal piano, entro i limiti fissati dal piano stesso di cui al punto b).

3. La perequazione si attua attraverso un Piano attuativo che, tra l'altro determina:

- le condizioni e modalità di stralcio, qualora richiesto, delle volumetrie legali esistenti, dei loro lotti di pertinenza urbanistica ed il loro eventuale ampliamento in relazione all'area di proprietà coinvolta nel processo perequativo;
- i contenuti delle trasformazioni contestuali relative sia alle aree destinate alla edificazione privata che ai servizi ed alle infrastrutture pubbliche incluse in ogni comparto;
- le eventuali trasformazioni delle aree destinate ai servizi ed infrastrutture esterne al comparto, che devono essere comunque cedute gratuitamente al Comune.

3.1. In caso di inerzia da parte dei proprietari privati o di parte degli stessi il Comune ha la facoltà di procedere alla formazione del consorzio dei proprietari di cui all'art.22 c.4 della LR n.11/2005. Qualora il Comune intenda avvalersi di tale facoltà per gli ambiti di perequazione di cui al comma 2.2, lettere b) e c) dovranno essere preventivamente individuate, con deliberazione della Giunta comunale, le aree esterne ai comparti coinvolte nel piano di trasformazione.

3.2. Fermo restando quanto sopra scritto, ai sensi dell'art.22 c.3 della LR n.11/2005, i proprietari di almeno il 51% del valore catastale degli immobili, della superficie territoriale del comparto e comunque della volumetria realizzabile possono presentare una proposta di Piano Attuativo riferita all'intero comparto che sia attuabile mediante

stralci funzionali.

3.3. Al fine di agevolare l'attuazione del piano, nel caso non sia raggiunto almeno il 51% della volumetria di comparto, è inoltre possibile acquistare il differenziale di volumetria determinato dalle aree esterne, ricorrendo alla monetizzazione mediante corresponsione all'AC del controvalore dei diritti edificatori occorrenti per il raggiungimento della quota percentuale sopra detta.

3.4. Il piano attuativo deve contenere l'individuazione delle aree esterne al comparto necessarie per la formazione del 51% della cubatura massima realizzabile; le aree necessarie per formare la residua quota di cubatura devono essere comunque individuate e cedute e/o monetizzate prima del rilascio dei relativi permessi di costruire.

3.5. Nei casi di cui ai commi 3.2 e 3.3, per i quali le proprietà interessate non garantiscano uno stralcio funzionale del comparto, l'AC rende disponibili per l'acquisto aree esterne allo stesso fino al raggiungimento del 75% del valore catastale degli immobili e della superficie territoriale necessarie per la realizzazione del comparto al fine di procedere alla formazione del consorzio dei proprietari con le modalità di cui all'art.22 c.4 della LR n.11/2005; il conseguente PA è quindi esteso all'intero comparto e relative aree esterne.

4. Tutte le aree esterne ai comparti edificatori ed interne agli stessi ma destinate a servizi ed infrastrutture, incluse negli ambiti di perequazione, potranno essere acquisite mediante esproprio per pubblica utilità o cedute gratuitamente (mediante convenzione con il Comune) dai privati che intendono rimanere titolari dei relativi diritti edificatori assegnati dalla presente disciplina di PRG ed utilizzare successivamente tali diritti. Ove non siano cedute gratuitamente e l'Amministrazione comunale l'acquisisca al valore corrispondente alla potenzialità edificatoria attribuita dal piano, il Comune disporrà di tali aree per la formazione dei comparti inclusi negli ambiti di perequazione, potendo cedere, attraverso forme di partecipazione pubblica, le potenzialità edificatorie ai soggetti aventi titolo.

5. Ai fini dell'attuazione di quanto previsto al c.3.3, l'AC predispone annualmente il programma delle aree esterne ai comparti da acquisire per l'attuazione dei servizi o delle infrastrutture in esse previsti, stabilisce il valore delle stesse sulla base dell'analisi del valore di mercato delle aree edificabili e provvede alla loro acquisizione sulla base delle richieste pervenute. Il programma, che è approvato dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta Comunale, può essere aggiornato in relazione al suo stato di attuazione ed alle richieste pervenute.

6. Per quanto riguarda le categorie a), b) e c) del comma 2.2 del presente articolo, nelle schede degli interventi perequativi allegate alle presenti norme sono indicati i dati quantitativi e l'appartenenza ai vari gruppi; i dati delle quantità volumetriche dei nuclei di espansione contenuti nelle schede prevalgono sulle indicazioni grafiche delle tavole.

Conformità catastale:

In base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 è risultato che **l'immobile è conforme** alla Planimetria Catastale depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni.

Descrizione : **Ufficio** di cui al punto **A (Corpo A)**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un immobile ad uso ufficio/studio privato che si sviluppa al piano secondo di un fabbricato di recente costruzione composto da ingresso, due stanze, bagno privo di aperture ma dotato di aeratore.

L'immobile risulta trovarsi in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Si segnala che al momento del sopralluogo lo scarico del bagno risulta completamente intasato rendendo lo stesso inutilizzabile, tale problematica necessita della demolizione di una porzione di pavimento esistente necessaria per intervenire sulla tubazione esistente.

Si segnala inoltre un leggero distaccamento di una porzione di parete in cartongesso all'interno di una stanza risolvibile attraverso la demolizione ed il rifacimento dello stesso limitatamente alla zona interessata.

Costo totale degli interventi pari a circa € 1.500,00.

La superficie commerciale complessiva dell'ufficio che si sviluppa al piano secondo è pari a circa mq. **56,00**;

L'edificio è stato costruito negli anni 2001-2005.

L'unità immobiliare è ubicata in Terni, Località Maratta Bassa – Via del Maglio n° 2

L'altezza dell' ufficio al piano secondo è pari a ml 2.70.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	Tipologia: cemento armato condizioni: buone
Copertura	tipologia: piana , materiale: cemento armato , condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi rovesce continue , materiale: c.a. , condizioni: buone
Scale	tipologia: cemento armato , materiale: marmo , ubicazione: interna , servoscala: assente , condizioni: buone

Solai	tipologia: solai c. a. prefabbricato condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. , condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. , condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	tipologia: anta mobile , materiale: ferro , materiale protezione: nessuno , condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno , condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: guaina impermeabilizzante , coibentazione: inesistente , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: pannelli prefabbricati , coibentazione: inesistente , rivestimento: assente , condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: asfalto , condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: legno , accessori: senza maniglione antipanico , condizioni: buone.
Rivestimento bagno	materiale: piastrelle in gres , condizioni: buone.
Rivestimento cucina	ASSENTE

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia . tensione: 220V . condizioni: buone . conformità: da collaudare .
Idrico	tipologia: sottotraccia . alimentazione: diretta da rete comunale . rete di distribuzione: tubi in polipropilene . condizioni: buone . conformità: da collaudare .
Termico	tipologia: autonomo . alimentazione: gas . rete di distribuzione: tubi in rame . diffusori: bocchette su controsoffitto . condizioni: buone . conformità: da collaudare .
Gas	ASSENTE
Fognatura	tipologia: separata . rete di smaltimento: rete comunale . ispezionabilità: sufficiente . condizioni: sufficienti . conformità: da collaudare .

Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente di ragguglio	Valore equivalente
Ufficio P.2.	sup reale lorda	56,00	1,00	56,00
56,00 mq				56,00 mq

Identificato al catasto fabbricati:**Intestazione:**

...OMISSIS... con sede in Narni C.F./P.IVA ...OMISSIS... - proprietà per la quota di 1/1;
Foglio 84, particella 1309, subalterno 10, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 2.5 vani, piani 2 rendita € 910,26.
 Derivante da: VARIAZIONE del 11/01/2006 n.104.1/2006 in atti dal 11/01/2006 (protocollo n. TR0002021) DIVISIONE – ultimazione di fabbricato urbano.
 Coerenze:
 L'immobile confina con passaggio condominiale, immobile di altra proprietà, immobile stessa proprietà.

Descrizione : **Posto auto** di cui al punto **B (Corpo B)**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un posto auto coperto di pertinenza dell'ufficio sito al piano seminterrato del fabbricato.

La superficie complessiva del posto auto è di circa mq **11,00**.

L'altezza media è di circa ml 2,45.

Caratteristiche strutturali:

Balconi	Tipologia: cemento armato condizioni: buone
Copertura	tipologia: piana , materiale: cemento armato , condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi rovesce continue , materiale: c.a. , condizioni: buone
Scale	tipologia: cemento armato , materiale: marmo , ubicazione: interna , servoscala: assente , condizioni: buone
Solai	tipologia: soffitto c. a. prefabbricato condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. , condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. , condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	ASSENTI
Infissi interni	ASSENTI
Manto di copertura	materiale: guaina impermeabilizzante , coibentazione: inesistente , condizioni: buone

Pareti esterne materiale: **pannelli prefabbricati**,
coibentazione: **inesistente**,
rivestimento: **assente**,
condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **asfalto**,
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **asfalto**,
condizioni: **buone**

Portone di ingresso ASSENTE

Rivestimento bagno ASSENTE

Rivestimento cucina ASSENTE

Impianti:

Elettrico ASSENTE

Idrico ASSENTE

Termico ASSENTE

Gas ASSENTE

Fognatura tipologia: **separata**.
rete di smaltimento: **rete comunale**.
ispezionabilità: **sufficiente**.
condizioni: **sufficienti**.
conformità: **da collaudare**.

Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto	sup reale lorda	11,00	0,35	3,85
		11,00 mq		3,85 mq

Identificato al catasto fabbricati:**Intestazione:**

...OMISSIS... con sede in Narni C.F./P.IVA ...OMISSIS... - proprietà per la quota di 1/1;

Foglio 84, particella 1309, subalterno 81, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, piano S1 rendita € 20,45.

Derivante da: VARIAZIONE del 11/01/2006 n.104.1/2006 in atti dal 11/01/2006 (protocollo n. TR0002021) DIVISIONE – ultimazione di fabbricato urbano.

Coerenze:

L'immobile confina con passaggio/area di manovra, immobile stessa proprietà, immobile di altra proprietà.

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

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, costituito da un immobile ad uso ufficio al piano secondo con posto auto al piano seminterrato di pertinenza.

Il sottoscritto ritiene opportuno utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione.

La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare; in particolare ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e allo stato di conservazione e manutenzione. Riferendosi proprio a queste ultime due voci è da sottolineare che l'immobile in oggetto risulta essere abitabile e in buone condizioni di conservazione.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al 1° semestre 2015 (ultimo disponibile): per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia in stato di conservazione normale, le quotazioni medie sono comprese tra €/mq 1.200,00 e €/mq 1.500,00.

- Prezziario degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni e Perugia riferito al 3° trimestre 2015 (ultimo disponibile): le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare, sono comprese tra €/mq 1.000,00 e €/mq 1.300,00.

- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento, che hanno indicato, per recenti compravendite di immobili nel medesimo stato conservativo di quello oggetto della presente stima, valori compresi tra 1.200,00 e 1.600,00 €/mq.

In considerazione della posizione/ubicazione e del fatto che l'immobile in oggetto si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione; che gli impianti tecnologici sono in buone condizioni di manutenzione; l'immobile è di recente costruzione e dotato di ascensore condominiale; sulla scorta dei parametri sopra indicati e "adeguando" opportunamente gli stessi al caso specifico e tenuto altresì in considerazione l'attuale andamento del mercato (negativo), il sottoscritto perito ritiene opportuno e determina un valore unitario al mq. pari ad **Euro/mq 1.500,00** che verrà applicato alle superfici commerciali delle diverse destinazioni, opportunamente ragguagliate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Agenzia delle Entrate di Terni, Ufficio tecnico Urbanistica del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, Recenti Atti di compravendita stipulati nel Comune di Terni, su immobili (uffici e posti auto) della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale personale.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobili	Superficie lorda (Mq)	Valore/mq	Valore diritto e quota
Corpi A - B	Piena proprietà per la quota di 1/1 di un ufficio sito al piano secondo. Corpo A	mq 56,00	€. 1.500,00	€ 84.000,00
	Piena proprietà per la quota di 1/1 di un posto auto sito al piano seminterrato. Corpo B	mq 3,85	€. 1.500,00	€ 5.775,00

Euro 89.775,00**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 la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	- € 13.466,25
Costo per sistemazione scarico bagno e rifacimento di porzione di parete in cartongesso.	- € 1.500,00
Spese/costi da sostenere per la redazione e l'acquisizione del Certificato Energetico degli Appartamenti oggetto di esecuzione (A.P.E.)	- € 400,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **Euro 74.408,75**

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Turchetti

TRIBUNALE DI TERNI

Es. imm.re iscritta al nr. 224/2013

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

**Promossa da : BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA IN
AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**

Contro : ...OMISSIS...

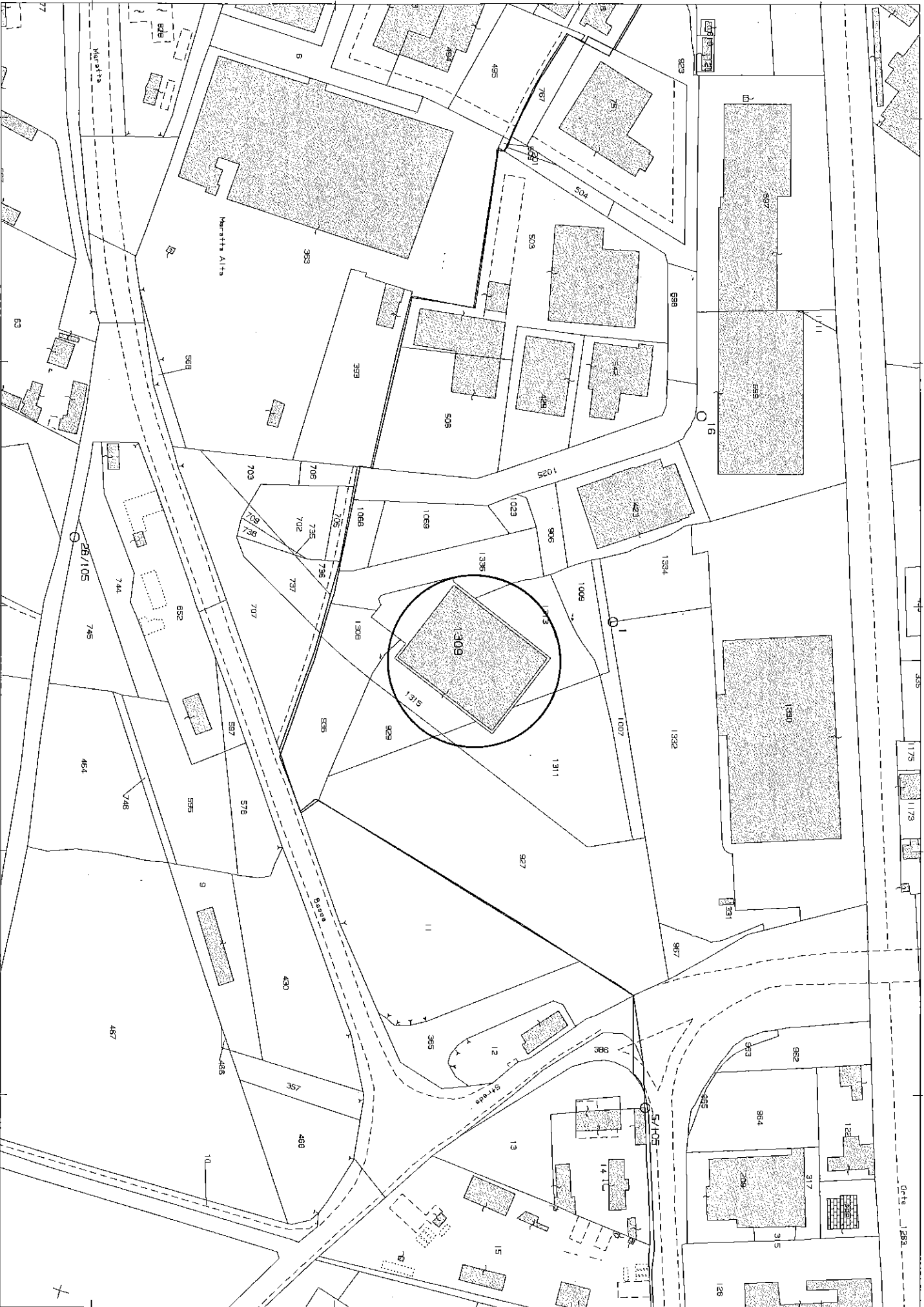
LOTTO 2

ALLEGATO “A”

Estratto di mappa catastale

E=14300

1 Particella: 1309



TRIBUNALE DI TERNI

Es. imm.re iscritta al nr. 224/2013

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

**Promossa da : BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA IN
AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**

Contro : ...OMISSIS...

LOTTO 2

ALLEGATO “B”

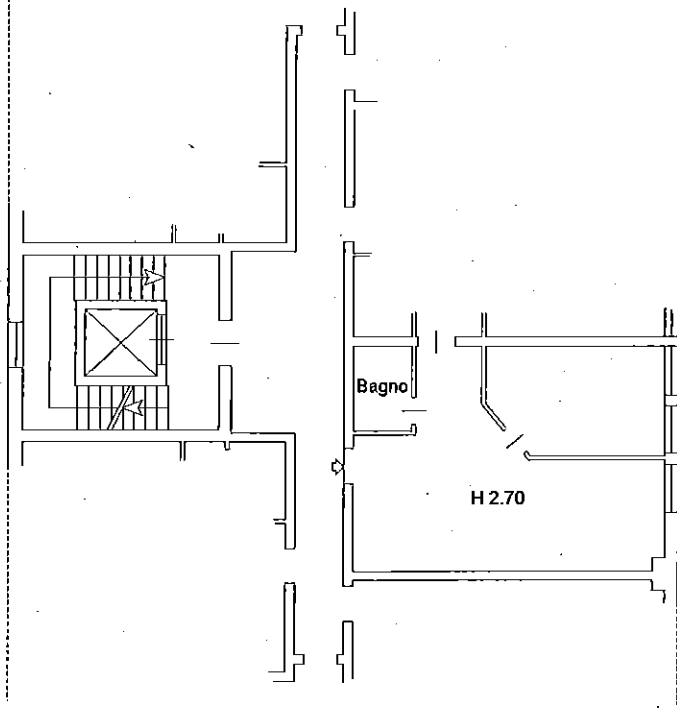
**Planimetrie catastali degli immobili
oggetto di esecuzione**

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

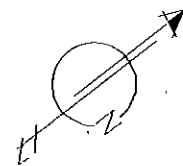
Dichiarazione protocollo n. TR0002021 del 11/01/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Via Del Maglio	civ. 2
Identificativi Catastali:	Compilata da: Granati Sergio
Sezione:	Isoritto all'albo: Geometri
Foglio: 84	Prov. Terni
Particella: 1309	N. 459
Subalterno: 11	

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2015 - Comune di TERNI(L117) - Foglio: 84 Particella: 1309 - Subalterno 11 -
VIA DEL MAGLIO n. 2 piano: 2;



PIANO SECONDO



Ultima Planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0002021 del 11/01/2006

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

Via Del Maglio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 84

Particella: 1309

Subalterno: 81

Compilata da:
Granati Sergio

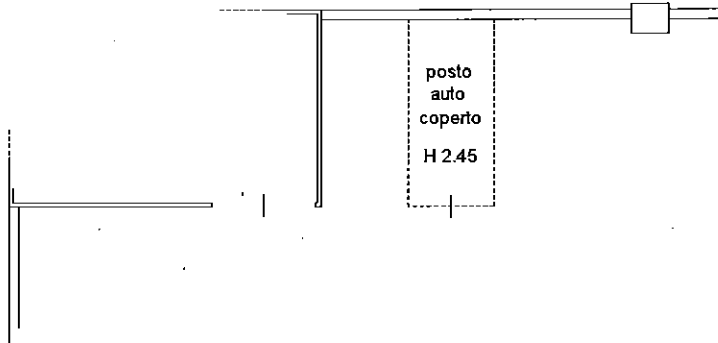
Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 459

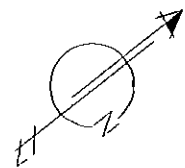
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO

- S1 -



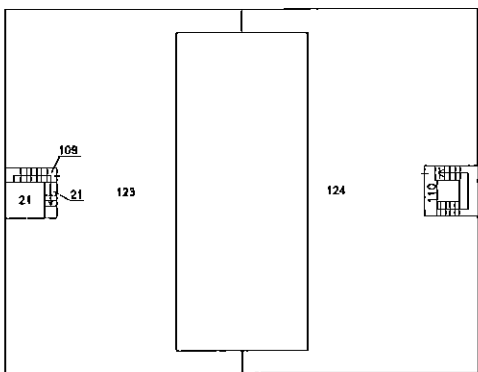
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2015 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 84 Particella: 1309 - Subalterno 81 ->
VIA DEL MAGLIO piano: S1.

Ultima Planimetria in atti

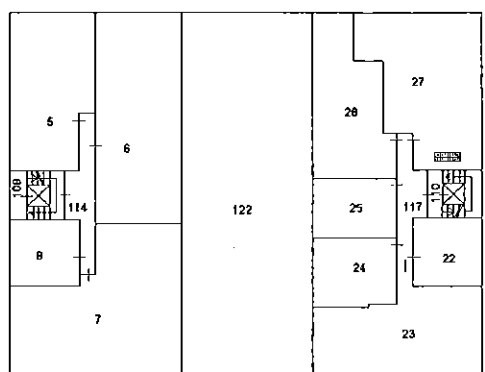
Ultima planimetria in atti
 Ufficio Provinciale di Termini
 n. T130149 - Richiedente: Telematico
 Data: 11/03/2015
 Totale schede: 1

ELABORATO PLANIMETRICO Completato da: Francesco Argali Martina
 Comune di Termini
 Sezione: Foglio: 84
 Particella: 1309
 Registrato all'Albo: Geometri
 Prov. Termini
 Registrato n. 221/02014 del
 del
 Tipo Mappale n. 1
 Scala 1 : 500
 N. 1221

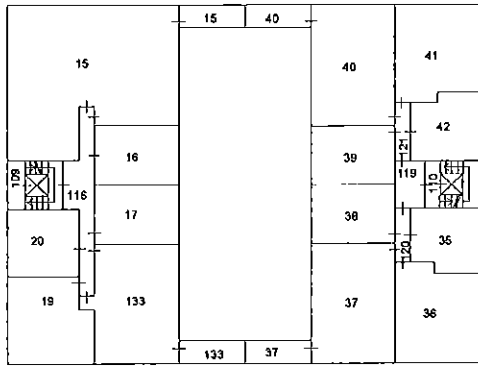
AGENZIA DELLE ENTRATE
CAPISTO FABBRICATI



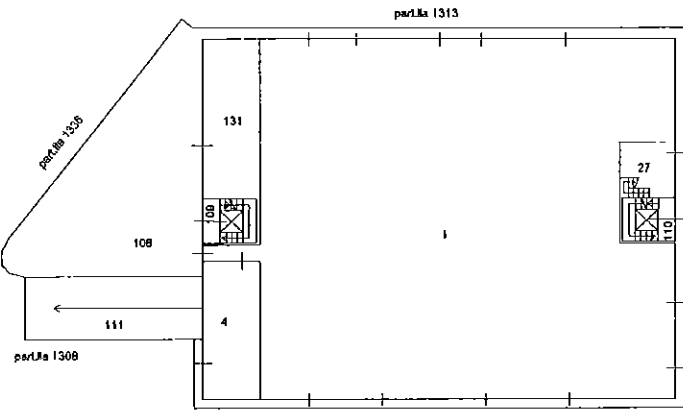
PIANO SECONDO



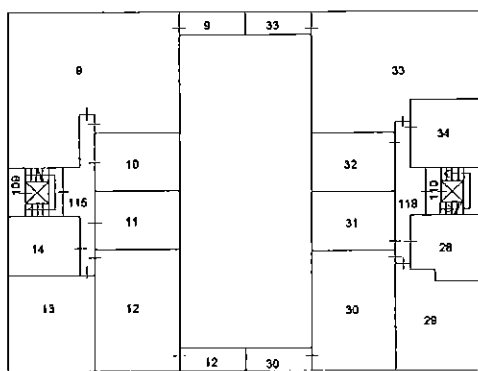
PIANO PRIMO



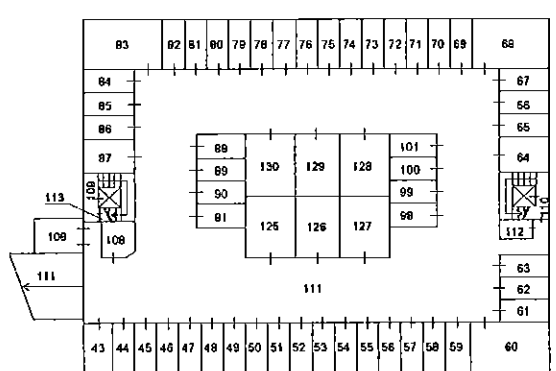
PIANO TERZO



PIANO TERRA



PIANO QUARTO



PIANO INTERRATO

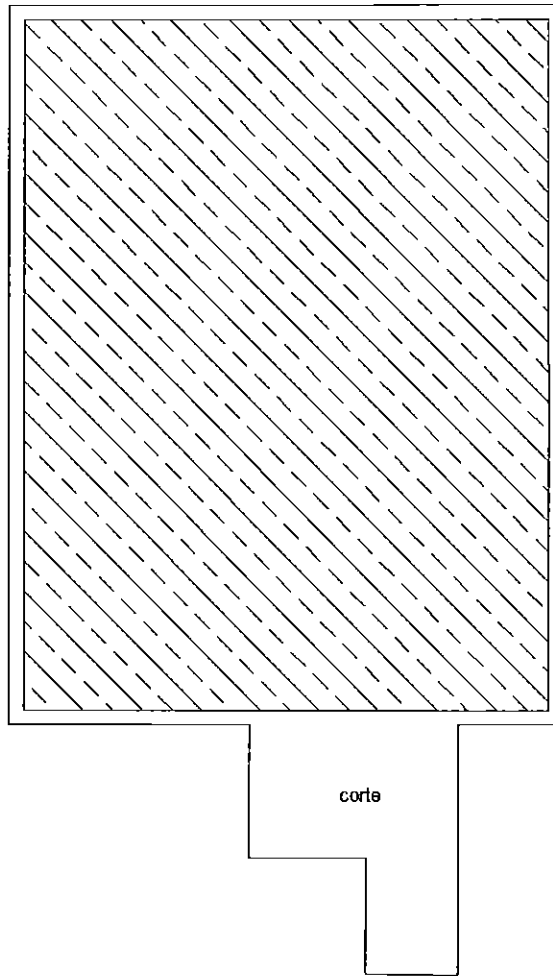


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Granati Sergio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 459

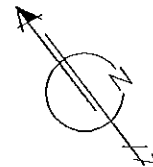
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Terni	Protocollo n. TR0043027 del 24/06/2005
Sezione: Foglio: 84 Particella: 1309	Tipo Mappale n. 41342 del 17/06/2005
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2015 - Comune di TERNI (LT) - < Foglio: 84 - Particella: 1309 - Elaborato planimetrico >



PIANO TERRA



TRIBUNALE DI TERNI

Es. imm.re iscritta al nr. 224/2013

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

**Promossa da : BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA IN
AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**

Contro : ...OMISSIS...

LOTTO 2

ALLEGATO “C”

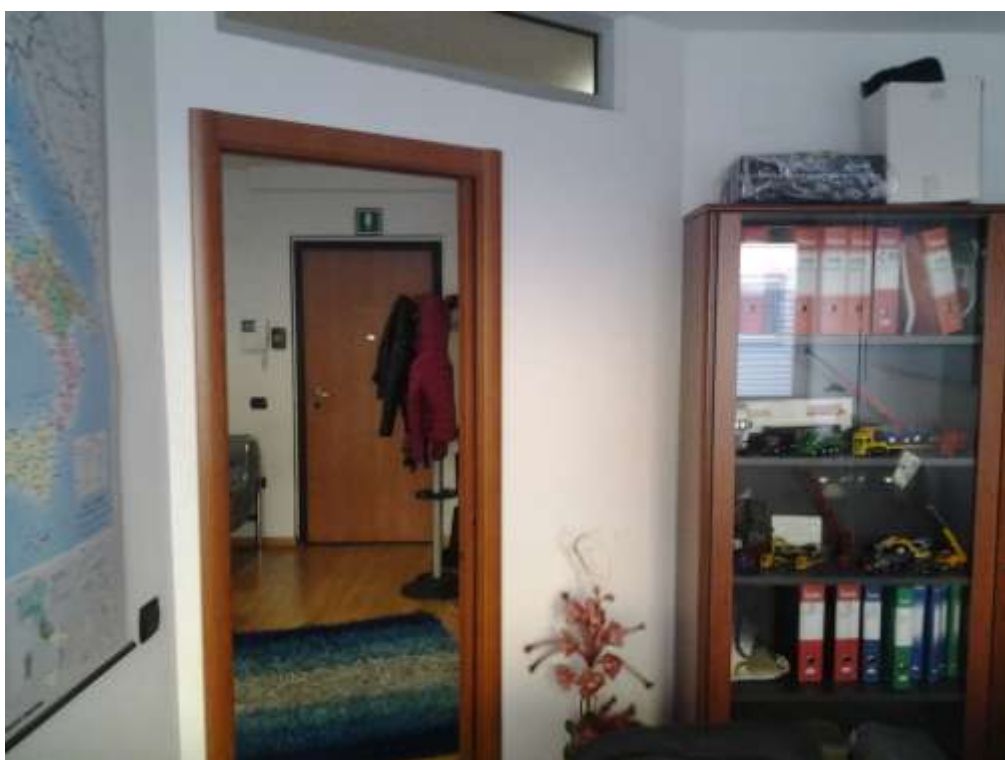
**Documentazione fotografica degli
immobili oggetto di esecuzione**

Tribunale di Terni – Es. Imm. n. 224/2013

LOTTO 2 Corpo A



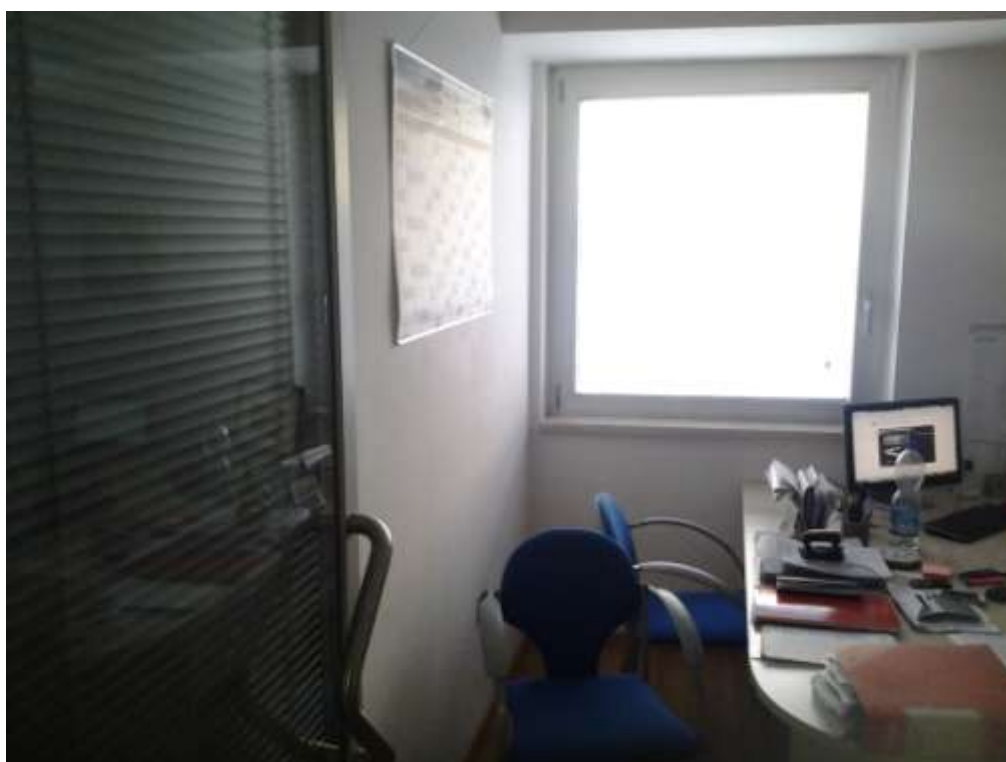
Ufficio oggetto di esecuzione



GEOM. ANDREA TURCHETTI

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 224/2013R.E.







Corpo B - Posto auto



GEOM. ANDREA TURCHETTI

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 224/2013R.E.

Tribunale di Terni – Es. Imm. n. 224/2013

LOTTO 1 Corpo A

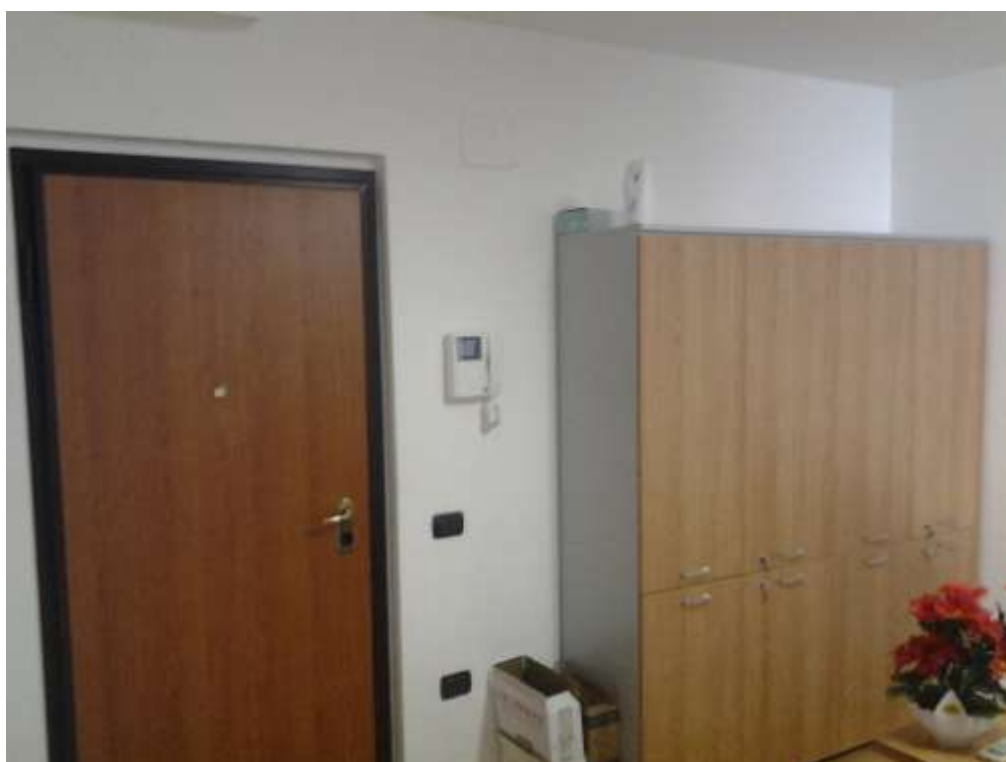


Ufficio oggetto di esecuzione



GEOM. ANDREA TURCHETTI

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 224/2013R.E.







Corpo B - Posto auto

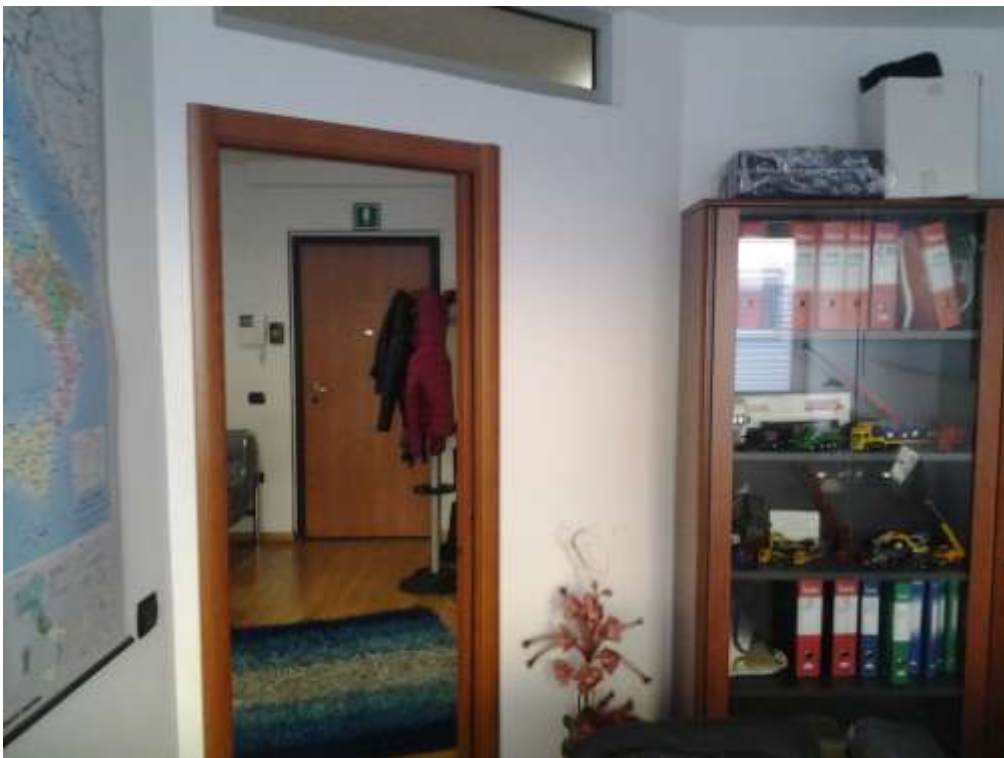


Tribunale di Terni – Es. Imm. n. 224/2013

LOTTO 2 Corpo A



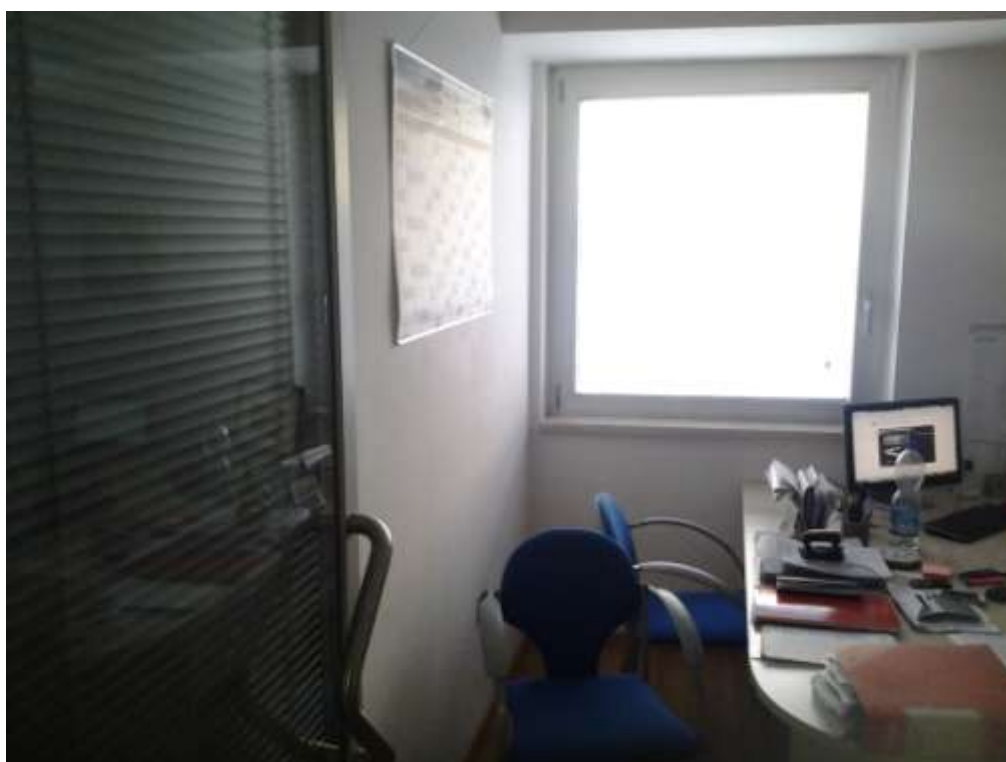
Ufficio oggetto di esecuzione



GEOM. ANDREA TURCHETTI

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 224/2013R.E.







Corpo B - Posto auto



GEOM. ANDREA TURCHETTI

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 224/2013R.E.