
TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

CONDOMINIO

“Via Gorizia, 14” - 05100 Terni

c.f. 910211420558

Contro:

“...OMISSIS...”

Lotto 001

Lotto 002

N. Gen. Rep. **00064/2014**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17/09/2015**

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Dott. Gaetano Lacagnina

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G p.iva: 01312220559

con studio in Terni (Terni), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

e-mail: francesca.bartolucci@libero.it

PEC: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

CONDOMINIO

“Via Gorizia, 14 - Terni”

c.f. 910211420558

Contro:

“...OMISSIS...”

Lotto 001

N. Gen. Rep. **00064/2014**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17/09/2015**

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Dott. Gaetano Lacagnina

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G p.iva: 01312220559

con studio in Terni (Terni), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

e-mail: francesca.bartolucci@libero.it

PEC: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

Beni in Terni (Terni), Via Gorizia, n. 14

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento di civile abitazione

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Terni (Terni), Via Gorizia n. 14 (catastalmente Via Gorizia n. 12) al piano 11° del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Terni, Via Gorizia n. 14 elevato di 15 piani fuori terra ed uno interrato avente destinazione residenziale, ed è costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano undicesimo, raggiungibile da scala interna o tramite due ascensori condominiali.

Il fabbricato presenta una copertura piana, struttura in c.a. e muratura, facciate a cortina con mattoncini e piastrelle; è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.

Dalla documentazione reperita dallo scrivente CTU l'edificio risulta essere stato realizzato dalla Ditta Ratini Renzo e Raniero (Licenza di costruzione n. 31608 del 12/01/1965 e n. 29284 del 29/12/1965 - abitabilità prot. n. 17223 del 01/10/1966).

La zona in cui è inserito il fabbricato, denominata "Città Giardino", si può ritenere semi-centrale e risulta servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il centro cittadino è facilmente raggiungibile a piedi o in bicicletta. Nella zona sono presenti vari negozi al dettaglio, una farmacia e giardini pubblici.

L'unità immobiliare si compone di: ingresso disimpegno, soggiorno, cucina, pranzo, tre camere, bagno, 2 terrazzi, ripostiglio e cantina posta al piano interrato di circa mq. 4,76.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **119,69 mq.**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a **...Omissis...**(c.f.: **...Omissis...**), nato a Terni il xxxxx, **proprietario per 1/1, distinto al NCEU al foglio 126, particella 408, subalterno 26, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2 consistenza 6,5 vani, rendita € 604,25 piano 11°.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/02/2015 n. 4394.1/2015 in atti dal 03/02/2015 (protocollo n. TR0010019) G.A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE.

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/11/2007 n. 5724.1/2008 in atti dal 23/10/2008 (protocollo n. TR0150656) Registrazione UR Sede: TERNI Volume: 1008 n: 16 del 06/01/2008 SUCC. DI **...Omissis...**

Coerenze: Vano scale condominiale, via Gorizia, spazi condominiali per più lati, salvi altri.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 metri.

Note:

1) alla data della presente perizia l'immobile catastalmente risulta ancora di proprietà di ...Omissis...;

2) Alla data della presente perizia il pignoramento risulta solo nei confronti della sig.ra ...Omissis... per il diritto di proprietà per la quota di 1/ 3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semi-centrale (normale) a traffico scarso con parcheggi sufficienti.
Servizi offerti dalla zona:	asilo nido (buono), scuola primaria (buono), scuola media inferiore (buono), centro commerciale (buono), negozi al dettaglio (sufficiente), impianti sportivi (buono), Municipio-Circoscrizione (buono), farmacie (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali.
Attrazioni paesaggistiche:	Cascata delle Marmore (5), Lago di Piediluco (15).
Attrazioni storiche:	Scavi archeologici di Carsulae (10)
Principali collegamenti pubblici:	autobus (0), ferrovia (5), superstrada (5).

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei
Custode: Dr. Gaetano Lacagnina
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto tramite la procedura di **accesso forzoso** mediante agenti della Polizia di Stato e fabbro per apertura della serratura della porta di accesso alla proprietà, l'immobile risulta essere libero da persone ma occupato da mobili ed oggetti vari. (vedasi verbale e documentazione fotografica allegati).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna.**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Iscrizione** del 02/12/2004 - Registro particolare **3552** Registro Generale **14461** Pubblico ufficiale SE.RI.T. TERNI Spa. Repertorio 3068 del 26/11/2004
Ipoteca legale esattoriale (Attiva) a favore di SE.RI.T. TERNI Spa
Capitale € 23.477,36 Totale € 58.719,94 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/ 2
a favore: SE.RI.T. TERNI Spa per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/ 2
contro: ...**Omissis...** nato a Terni il xxxxx (c.f. ...**Omissis...**) per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/ 2.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Trascrizione** del **26/03/2014** – Registro Particolare **2142** Registro Generale **2678** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 0 del 04/03/2014
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di CONDOMINIO VIA GORIZIA 14 Sede TERNI (TR), cod. fisc. 91021420558 contro ...**Omissis...** nata a Terni il xxxxx (c.f. ...**Omissis...**)
Il passaggio si riferisce per la quota di 1/3 per l'unità negoziale foglio 126, part.IIa 48, sub.7 C/2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO e foglio 126, part.IIa 408, sub. 26 A/2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Trascrizione** del 23/07/2003 – Registro Particolare **5409** Registro Generale **8001** Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 18/928 del 28/03/2003.
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE a favore di:
...**Omissis...** nata a Terni il xxxxx (c.f. ...**Omissis...**) per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/ 2 e ...**Omissis...** nato a Terni il xxxxx (c.f. ...**Omissis...**) per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/ 2 .
contro:
...**Omissis...** nato a Baschi il xxxxx (c.f. ...**Omissis...**) per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/ 1.
- **Trascrizione** del **10/04/2008** – Registro Particolare **2737** Registro Generale **4464** Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 16/1008 del 16/01/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE; data di morte **21/11/2007**
Il passaggio si riferisce per la quota di 1/1 per l'unità negoziale:
- foglio 126, part.IIa 408, sub.26 A/2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE VIA GORIZIA
- foglio 126 part.IIa 47 C/1 NEGOZI E BOTTEGHE VIA BLIGNI 16
- foglio 126 part.IIa 48 sub. 1 C/1 NEGOZI E BOTTEGHE
- foglio 126 part.IIa 462 C/1 NEGOZI E BOTTEGHE
- foglio 126, part.IIa 48, sub.7 C/2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO VIA MONTEGRAPPA n. 15 – TERNI per il diritto di PROPRIETA'
Soggetti: a favore ...**Omissis...** nato il xxxxx a Terni (c.f....**Omissis...**) contro ...**Omissis...** nata il xxxxx a Terni (c.f. ...**Omissis...**)

- **Trascrizione** del 19/06/2012 – Registro Particolare **4895** Registro Generale **6440**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 606/2012 del 12/06/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI
INVENTARIO, data di morte 28/06/2011 successione testamentaria.

Soggetti a favore di:

...**Omissis**... nata il xxxxx a DOMINICANA REPUBBLICA (EE) (c.f. ...**Omissis**...)

...**Omissis**... nata a Terni il xxxxx (c.f. ...**Omissis**...)

...**Omissis**... nato a Terni il xxxxx (c.f. ...**Omissis**...)

Soggetti contro:

...**Omissis**... nato a Terni il xxxxx (c.f. ...**Omissis**...)

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare del **Lotto 001** oggetto di perizia e dalle indagini esperite presso gli uffici tecnici del Comune di Terni – Archivio Edilizia, la scrivente C.T.U. ha potuto verificare la conformità dell'unità immobiliare rispetto al progetto del titolo abilitativo edilizio rilasciato (*Licenza di Costruzione prot. n. 31608 del 12/01/1965 e n. 29284 del 29/12/1965*). Vedasi documenti allegati – pianta piano tipo. La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un Elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi (Cfr allegato).

Nota: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma di Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.

Regolarizzabili mediante:

– redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): **€ 300,00**

Oneri Totali: € 300,00

4.3.2 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo l'immobile del **Lotto 001** risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati (*planimetria prot. n. 41620 del 30/09/1966*).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: (rate mensili di € 164,32 cad.)	€ 1.971,84
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
acconto versato:	€ 0,00
rimanenza da versare:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (vedasi dettaglio):	€ 16.666,26

Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolute:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale l'Amministratore p.t. del Condominio comunica quanto segue (*Cfr. allegato*):

fatto salvo l'eventuale conguaglio a debito che dovesse risultare in sede di bilancio consuntivo dell'esercizio 2014 ancora da redigere, nonché fatto salvo l'eventuale incremento delle quote condominiali mensili che dovessero essere deliberate dall'Assemblea in sede di approvazione del bilancio preventivo per l'esercizio 2015, le quote condominiali a debito verso il Condominio di Via Gorizia 14 – Terni ammontano a complessivi € 16.666,26 (sedicimilaseicentosestantasei/26) come da prospetto che segue:

– conguaglio al 31/12/2013	€13.708,50
– quote ordinarie Gennaio 2014 – Dicembre 2014 (€ 164,32 x 12)	€ 1.971,84
– <u>quote ordinarie Gennaio 2014 – Dicembre 2015 (€ 164,32 x 06)</u>	<u>€ 985,92</u>

totale a debito € 16.666,92

Nota:

Si precisa che il totale a debito sopra riportato non comprende le spese legali, ancora da liquidare, per il Recupero Crediti e non comprende le spese anticipate, ad oggi, dal Condominio di Via Gorizia n. 14 – Terni nella sua qualità di creditore precedente; le uniche spese, ad oggi, sostenute dal Condominio per il Recupero Crediti, sono pari a € 2.545,70 (€ 1.251,70 relative alla Redazione e presentazione della Nota di Trascrizione del Pignoramento + € 769,00 relative al versamento al legale del Condominio di un F.do spese + € 325,00 relative alla Registrazione del Decreto Ingiuntivo n. 2012/001DI0000013210 + € 200,00 relative alla Registrazione del Decreto Ingiuntivo n. 2014/006DI0000012170), mentre quelle anticipate dal Condmino nella sua qualità di creditore precedente sono pari a € 1.015,04 e sono relative al F.do Spese per la carica di Custode Giudiziario. Le sole liti in essere alla data odierna sono i Ricorsi per Decreto Ingiuntivo, nonché l'Istanza di Vendita, promossi dal Condominio nei confronti dei proprietari dell'immobile oggetto della suddetta procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- ...Omissis... (c.f.: ...Omissis...), nata DOMINICANA REPUBBLICA (EE)
- ...Omissis... nata il xxxxx a Terni (c.f. ...Omissis...)
- ...Omissis... nato a Terni il xxxxx (c.f. ...Omissis...)

in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO cancelliere MIGOZZI EMANUELA – Atto mortis causa Data di Morte 28/06/2011 Repertorio n. 606/2012 del 12/06/2012

Nota: alla data della presente perizia l'immobile catastalmente risulta ancora di proprietà di ...Omissis....

6.2 Precedenti proprietari:

Fino al 03/10/2002

- ...Omissis... nato a Baschi il xxxxx (c.f. ...Omissis...) proprietà per 1000/1000 fino al 03/10/2002 ;

Dal 03/10/2002 al 21/11/2007

- ...Omissis... nata a Terni il xxxxx (c.f. ...Omissis...) proprietà per 1/ 2 fino al 21/11/2007.
- ...Omissis... nata a Terni il xxxxx (c.f. ...Omissis...) proprietà per 1/ 2 fino al 21/11/200.

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/10/2002 n. 1729.1/2003 in atti dal 08/04/2003 (protocollo n. 00029360) Registrazione UR Sede Terni Volume: 928 n. 18 del 28/03/2003 SUCC. DI ...Omissis...

Dal 21/11/2007

- ...Omissis... nata a Terni il xxxx (c.f. ...Omissis...) proprietà per 1/ 1

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/11/2007 n. 5724.1/2008 in atti dal 23/10/2008 (protocollo n. TR0150656) Registrazione: UR Sede Terni Volume: 1008 n. 16 del 06/01/2008 SUCC. DI ...Omissis...

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Licenza di Costruzione prot. n. 31608 del 12/01/1965** - Impresa Ratini Renzo e Raniero, fabbricato Via Gorizia e Via Vodice – Corpo B;
- **Licenza di Costruzione prot. 29284 del 29/12/1965;**
- **Licenza Prefettura di Terni nota n. 3066 Div.4, del 06/02/1966** per le opere in cemento armato;
- **Abitabilità prot. n. 17223 del 01/10/1966.**

Descrizione : **Appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Terni (Terni), Via Gorizia n. 14 (catastalmente Via Gorizia n. 12) al piano 11° del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Terni, Via Gorizia n. 14 elevato di 15 piani fuori terra ed uno interrato avente destinazione residenziale, ed è costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano undicesimo, raggiungibile da scala interna o tramite due ascensori condominiali.

Il fabbricato presenta una copertura piana, struttura in c.a. e muratura, facciate a cortina con mattoncini e piastrelle; è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.

Dalla documentazione reperita dallo scrivente CTU l'edificio risulta essere stato realizzato dalla Ditta Ratini Renzo e Raniero (Licenza di costruzione n. 31608 del 12/01/1965 e n. 29284 del 29/12/1965 - abitabilità prot. n. 17223 del 01/10/1966).

La zona in cui è inserito il fabbricato, denominata "Città Giardino", si può ritenere semi-centrale e risulta servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il centro cittadino è facilmente raggiungibile a piedi o in bicicletta. Nella zona sono presenti vari negozi al dettaglio, una farmacia e giardini pubblici.

L'unità immobiliare si compone di: ingresso disimpegno, soggiorno, cucina, pranzo, tre camere, bagno, 2 terrazzi, ripostiglio e cantina posta al piano interrato di circa mq. 4,76.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **119,69 mq.**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a **...Omissis...** (c.f.: **...Omissis...**), nato a Terni il xxxxx, **proprietario per 1/1, distinto al NCEU al foglio 126, particella 408, subalterno 26, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2 consistenza 6,5 vani, rendita € 604,25 piano 11°.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/02/2015 n. 4394.1/2015 in atti dal 03/02/2015 (protocollo n. TR0010019) G.A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE.

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/11/2007 n. 5724.1/2008 in atti dal 23/10/2008 (protocollo n. TR0150656) Registrazione UR Sede: TERNI Volume: 1008 n: 16 del 06/01/2008 SUCC. DI **...Omissis...**

Coerenze: Vano scale condominiale, via Gorizia, spazi condominiali per più lati, salvi altri.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 metri.

Note:

1) alla data della presente perizia l'immobile catastralmente risulta ancora di proprietà di ...Omissis...;

2) Alla data della presente perizia il pignoramento risulta solo nei confronti della sig.ra ...Omissis... per il diritto di proprietà per la quota di 1/ 3.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DCC n. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato nella **Zona B – di conservazione e completamento ((Bb(n.n.) 22-7B5b.**

Norme tecniche ed indici: **AREE-10 "ZONE B DI CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO.**

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

2. Il massimo incremento di volumetria consentito per ogni nucleo è riferito ai parametri fissati nelle tabelle allegate alle presenti N.T.A.; i valori assoluti in esse contenuti hanno valore indicativo.

3. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente con le seguenti proposizioni:

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

22. Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni:

– Per gli edifici di Città Giardino gli eventuali ampliamenti saranno consentiti solo in sopraelevazione al fine di conservare la caratteristica principale del Quartiere costituito da case con giardino. (Cfr allegato).

Esecuzione Forzata N. 00064/2014

promossa da: "**Condominio Via Gorizia, 14 -Terni** " contro: "**...Omissis...**"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso - disimpegno	Sup. reale netta	13,10	1,00	13,10
Cucina	Sup. reale netta	5,60	1,00	5,60
Pranzo	Sup. reale netta	12,80	1,00	12,80
Soggiorno	Sup. reale netta	19,60	1,00	19,60
Camera 1	Sup. reale netta	11,23	1,00	11,23
Camera 2	Sup. reale netta	18,40	1,00	18,40
Camera 3	Sup. reale netta	17,84	1,00	17,84
Ripostiglio	Sup. reale netta	0,99	1,00	0,99
Bagno	Sup. reale netta	6,13	1,00	6,13
Terrazzo1	Sup. reale netta	4,30	0,30	1,29
Terrazzo2	Sup. reale netta	4,94	0,30	1,48
Cantina	Sup. reale netta	4,76	0,25	1,19
Sup. reale netta		119,69		109,65

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: c.a. , condizioni: buone
<i>Copertura</i>	Tipologia: piana , materiale: c.a. - misto laterizio , condizioni: buone
<i>Fondazioni</i>	tipologia: travi continue rovesce , materiale: c.a. , condizioni: non rilevabili
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele , materiale: marmo- ceramica , ubicazione: interna , servoscala: assente , condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele , condizioni: buone
<i>Terrazze/balconi</i>	Materiale: c.a. , ringhiere: ferro-vetro , condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone di ingresso condominiale p.t.</i>	tipologia: tripla anta a battente , materiale: metallo , apertura: elettrica , condizioni: buone .
<i>Portone di ingresso u.i.u.</i>	tipologia: anta singola a battente , materiale: legno , condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno, vetro singolo , protezione: tapparelle avvolgibili , materiale: pvc , condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente , materiale: legno laccato , condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni , coibentazione: presente , rivestimento: cortina di mattoni e piastrelle , condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: bollettonato in marmo (ingresso, disimpegno, pranzo, soggiorno, e camere), condizioni: buone
<i>Pavim. Interna Rivestimento</i>	materiale: ceramica , (cucina, bagno, rip.), condizioni: sufficienti ubicazione: cucina , materiale: mattonelle di ceramica , condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno , materiale: mattonelle di ceramica , condizioni: scarse
<i>Termosifoni:</i>	Materiale: alluminio ; condizioni: buone
<i>Pavim. - cantina</i>	materiale: ceramica , condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento - cantina</i>	materiale: intonaco-tinteggiatura , condizioni: sufficienti

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei
Custode: Dr. Gaetano Lacagnina
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Impianti:

<i>Ascensore</i>	Quantità: n. 2 (persone – montacarichi) tipologia: a fune , condizioni: sufficienti , conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative .
<i>Citofonico Elettrico</i>	Tipologia: audio , condizioni: assente , conformità: non rilevabile tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: scarse , quadro elettrico salvavita ; conformità: non rispettoso delle vigenti normative
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista , rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento , recapito: collettore o rete comunale , condizioni: buone ,conformità: non rilevabile
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , rete di distribuzione: tubi in rame , condizioni: sufficienti , conformità: Apparentemente rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: non rilevabile , condizioni: scarse , conformità: non rilevabile
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia , condizioni: sufficienti , conformità: non rilevabili
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo , alimentazione: elettrico ; rete di distribuzione: canali coibentati , diffusori: convettori (assenti) , condizioni: non rilevabili , conformità: non rilevabile
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato , rete di distribuzione: non rilevabili , diffusori: termosifoni in alluminio , condizioni: buone , conformità: Apparentemente rispettoso delle vigenti normative .

Note: L'unità immobiliare è priva della Certificazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

Il quartiere dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva – "Città Giardino" – un tempo periferia della città, si è sviluppato urbanisticamente in maniera ordinata e razionale a partire dai primi anni '20 del secolo scorso con interventi di edilizia residenziale di pregio alcuni dei quali anche in stile liberty.

I fabbricati erano costituiti prevalentemente da ville signorili o case a due, massimo tre piani fuori terra, quasi tutte dotate di giardino o ampia corte pertinenziale.

Successivamente nel corso del tempo ed in particolare a partire dagli anni '50 e '60 del secolo XX, il quartiere è stato oggetto di alcuni interventi di edilizia residenziale di tipo intensivo consistiti nella realizzazione di vari complessi residenziali condominiali di grandi dimensioni e cubature, che tuttavia non hanno alterato la gradevolezza urbanistica del quartiere.

Sono presenti in zona i servizi primari come: scuola materna, elementare e media, un albergo, negozi al dettaglio, bar, giardini, una farmacia, supermercati e un importante centro commerciale. A breve distanza sono collocati alcuni impianti sportivi tra cui anche una piscina provinciale.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa possono essere così riassunte: pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno, infissi esterni in legno con vetro singolo, tapparelle in pvc, pavimenti in graniglia nel soggiorno, nelle camere e nell'ingresso disimpegno, in grés porcellanato nella cucina e nel bagno, portoncino di ingresso con anta singola non blindato, termosifoni in alluminio; il riscaldamento è centralizzato senza dispositivi per la contabilizzazione del calore su ogni singolo termosifone. L'impianto elettrico è dotato di quadro con differenziale magneto-termico.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto. A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: **1° semestre 2014** – Provincia: Terni; Comune: Terni che, relativamente alla Tipologia/abitazione di tipo Residenziale, Fascia–zona/semi-centrale, Stato conservativo/normale propone prezzi di mercato compresi tra **€ 900,00/mq ed € 1.300,00/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia nazionale che locale, la sottoscritta ritiene congruo adottare per l'abitazione suddetta, un valore unitario a mq pari **€ 1.100,00 di superficie commerciale lorda equivalenti a € 990,00 /mq di superficie netta (-10%).**

La superficie è stata calcolata al netto, attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento un coefficiente del 100%, mentre ai terrazzi un coefficiente del 30% e alla cantina posta al piano interrato un coefficiente del 25%.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

8.3 Valutazione corpi:

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei
Custode: Dr. Gaetano Lacagnina
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Esecuzione Forzata N. 00064/2014promossa da: "**Condominio Via Gorizia, 14 -Terni** " contro: "**...Omissis...**"**A. Appartamento di civile abitazione***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Ingresso - disimpegno	13,10	€ 990,00	€ 12.969,00
Cucina	5,60	€ 990,00	€ 5.544,00
Pranzo	12,80	€ 990,00	€ 12.672,00
Soggiorno	19,60	€ 990,00	€ 19.404,00
Camera 1	11,23	€ 990,00	€ 11.117,70
Camera 2	18,40	€ 990,00	€ 18.216,00
Camera 3	17,84	€ 990,00	€ 17.661,60
Ripostiglio	0,99	€ 990,00	€ 980,10
Bagno 1	6,13	€ 990,00	€ 6.068,70
Terrazzo1	1,29	€ 990,00	€ 1.277,10
Terrazzo2	1,48	€ 990,00	€ 1.465,20
Cantina	1,19	€ 990,00	€ 1.178,10
	109,65		€ 108.553,50

- Valore corpo:		€ 108.553,50
- Valore accessori:		€ 0,00
- Valore complessivo intero:		€ 108.553,50
- Valore complessivo diritto e quota	(1/3)	€ 36.184,50
sig.ra ...Omissis...:		

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 16.283,02
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.: (€ 16.666,26 + € 2.545,70 + € 1.015,04)	€ 20.227,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (Attestato Prestazione Energetica):	€ 300,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per diritto e quota (1/1) :	€ 71.743,48
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per diritto e quota (1/3) della sig.ra ...Omissis...:	€ 23.914,49

Relazione **Lotto 001** creata in data 02/07/2015Codice documento **E141-14-000064-001**

Data generazione: 26-06-2015 17:09:25

Il perito

Arch. Francesca Bartolucci**Allegati:**

- Rilievo del **15/04/2015** - Elaborato grafico;
- Documentazione catastale – Inquadramento urbanistico;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari – estratto (Agenzia del Territorio);
- Documentazione fotografica del **15/04/2015** n. **30** foto.

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei
 Custode: Dr. Gaetano Lacagnina
 Perito: Arch. Francesca Bartolucci

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

CONDOMINIO

“Via Gorizia, 14 - Terni”

c.f. 910211420558

Contro:

“...OMISSIS...”

Lotto 001

N. Gen. Rep. **00064/2014**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17/09/2015**

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Dott. Gaetano Lacagnina

ALLEGATI

Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G p.iva: 01312220559

con studio in Terni (Terni), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

e-mail: francesca.bartolucci@libero.it

PEC: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

CONDOMINIO

“Via Gorizia, 14 - Terni”

c.f. 910211420558

Contro:

“...OMISSIS...”

Lotto 001

N. Gen. Rep. **00064/2014**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17/09/2015**

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Dott. Gaetano Lacagnina

RILIEVO del 15/04/2015

ELABORATI GRAFICI

Tecnico incaricato: **Arch. Francesca Bartolucci**

C.F.: BRTFNC72H63L117G

P. IVA : 01312220559

con studio in Terni (Terni) Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

fax: 0744/400283

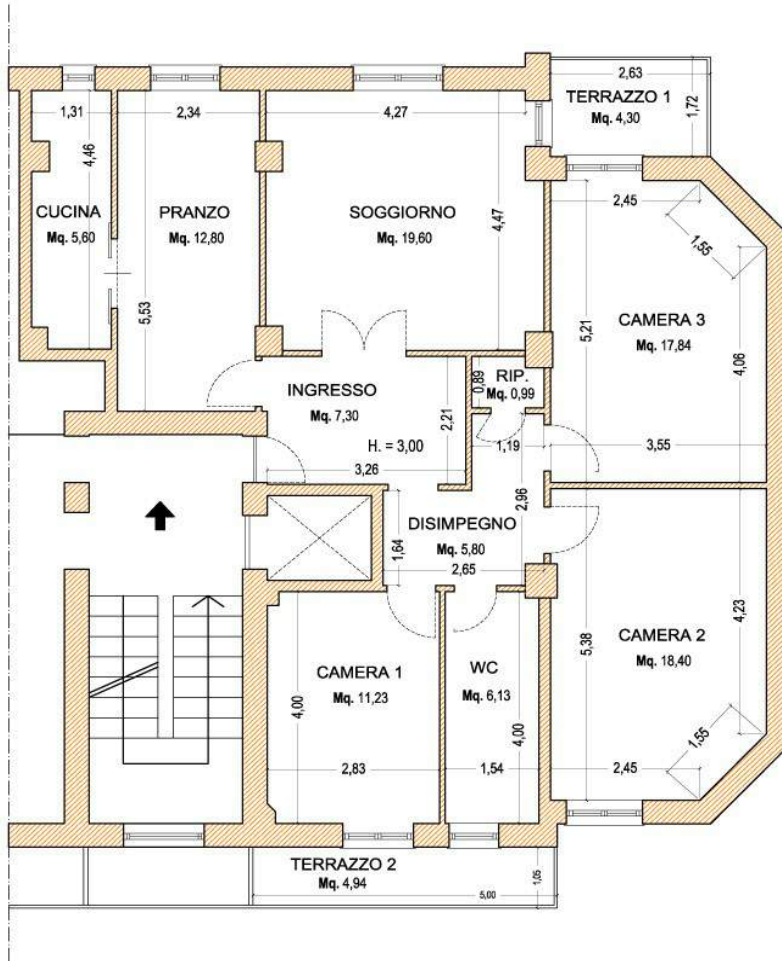
cellulare: 339/3404807

e-mail: francesca.bartolucci@libero.it

**ELABORATO GRAFICO:
STATO DI FATTO: SUBALTERNO 26 - appartamento**

STUDIO TECNICO Arch. Francesca Bartolucci

Via Gabelletta, 40 - 05100 Terni
Tel./Fax. 0744/400283 Cell. 339/3404807
e-mail: francesca.bartolucci@libero.it



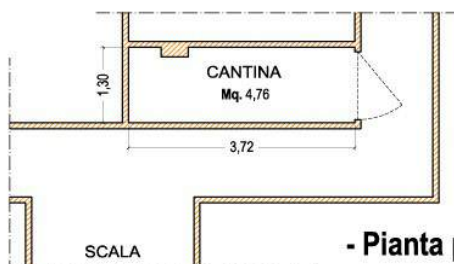
PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE

- Pianta piano 11°

FG. 126, PART. 408, SUB. 26
Via Gorizia, n. 12 - TERNI (TR)

TABELLA: Ambienti - Sup. utili

Ambienti	Mq.
CUCINA	Mq. 5,60
PRANZO	Mq. 12,80
SOGGIORNO	Mq. 19,60
INGRESSO	Mq. 7,30
DISIMPEGNO	Mq. 5,80
CAMERA 1	Mq. 11,23
CAMERA 2	Mq. 18,40
CAMERA 3	Mq. 17,84
WC	Mq. 6,13
RIPOSTIGLIO	Mq. 0,99
TERRAZZO 1	Mq. 4,30
TERRAZZO 2	Mq. 4,94
CANTINA	Mq. 4,76
	Mq. 119,69



- Pianta piano scantinato



scala 1:100

TRIBUNALE DI TERNI - Esecuzione Forzata n. 00064/2014

**CONDOMINIO "Via Gorizia, 14 - Terni"
contro
...Omissis..**

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

CONDOMINIO

“Via Gorizia, 14 - Terni”

c.f. 910211420558

Contro:

“...OMISSIS...”

Lotto 001

N. Gen. Rep. **00064/2014**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17/09/2015**

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Dott. Gaetano Lacagnina

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Tecnico incaricato: **Arch. Francesca Bartolucci**

C.F.: BRTFNC72H63L117G

P. IVA : 01312220559

con studio in Terni (Terni) Via Gabelletta, n. 40

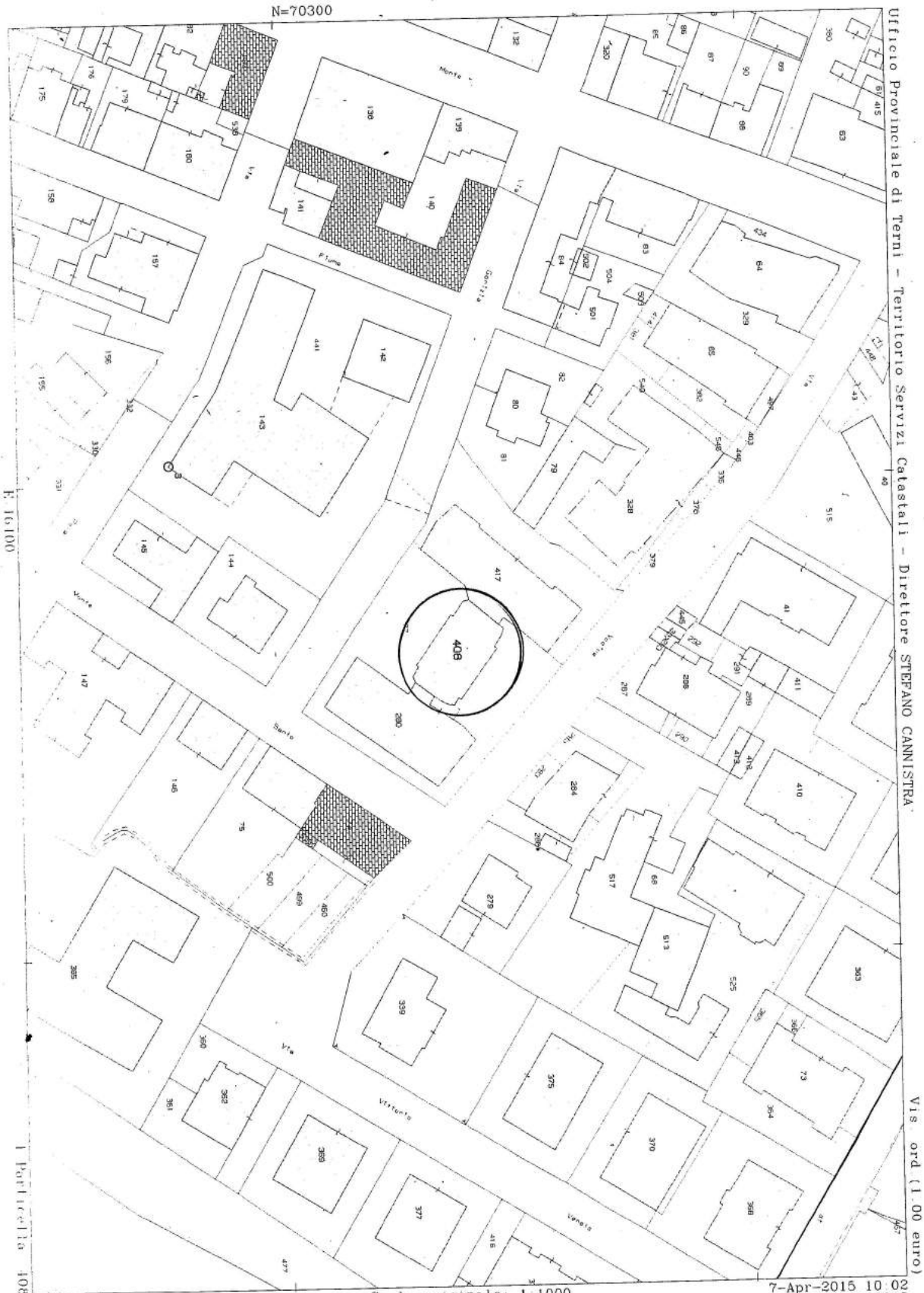
telefono: 0744/400283

fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

e-mail: francesca.bartolucci@libero.it

ESTRATTO DI MAPPA



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio Servizi Catastali - Direttore STEFANO CANNISTRA

Vis ord (1.00 euro)

E 16/100

I Particella 408

Comune: TERNI Scala originale: 1 1000 7-Apr-2015 10.02
Foglio: 126 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri Prot. n. TR0028128/2015
Richiedente: BARTOLUCCI FRANCESCA

Data presentazione: 08/04/1967 - Data: 07/04/2015 - n. TR0028123 - Richiedente BARTOLUCCI FRANCESCA

SPETT. V. 415



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(C. DECRETI LEGGE 14 APRILE 1968, N. 66)

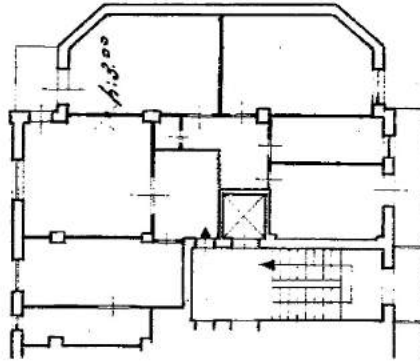
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TERN**

Via **Gorizia**

Ditta **BATINI BENZO e BANISRO.**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Tern. Scheda N. **004426**

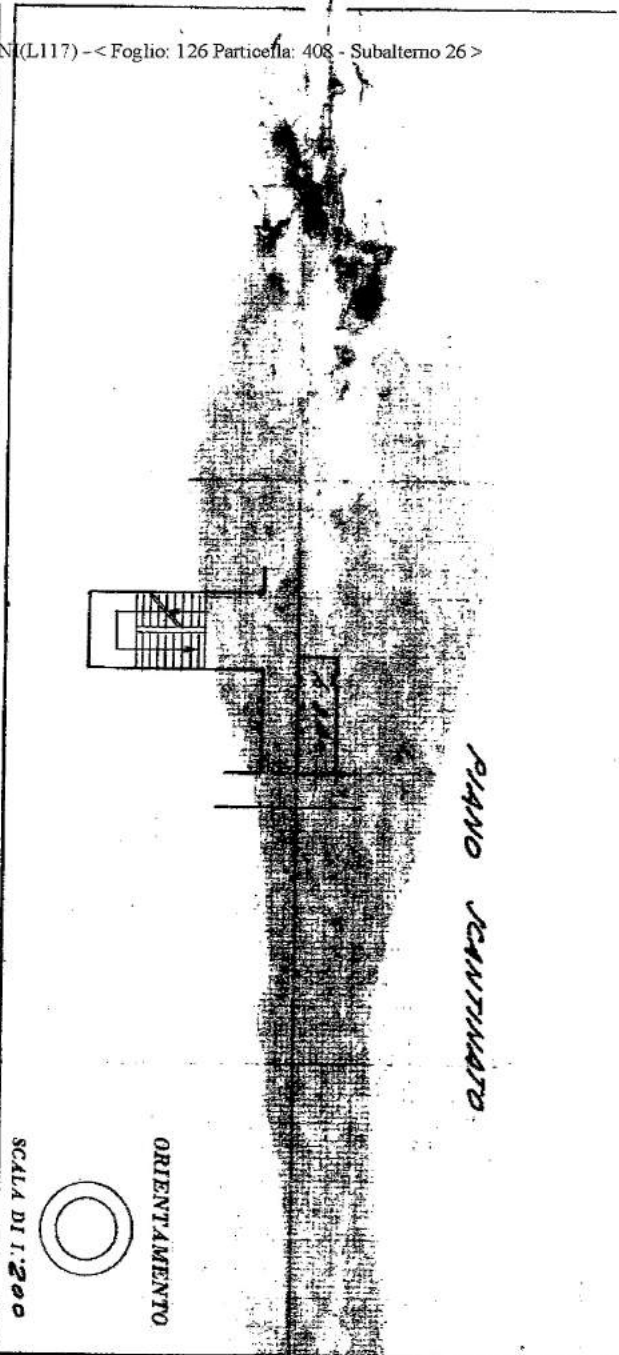
PIANO 11.



Data presentazione: 08/04/1967 - Data: 07/04/2015 - n. TR0028123 - Richiedente BARTOLUCCI FRANCESCA
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fat. di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti

Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 126 Particella: 408 - Subalterno 26 >
CATEGORIA n. 12 piano: S1-11;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 30 SET 1966	PROV. N° 41620



PIANO SCANTINATO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Completata dal geometra
Cesare Nardis
(Titolo, nome e cognome del servizio)
Scritto all'Albo dei geometri
Provincia di Terni
data 30 SET 1966
Roma
Nardis



DESTINAZIONE URBANISTICA – NORME TECNICHE

Piano regolatore vigente del Comune di TERNI: in forza di delibera DCC n. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato nella Zona B – di conservazione e completamento ((Bb(n.n.) (22-7B5b).

Norme tecniche ed indici: AREE-10 "ZONE B DI CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO.

AREE-10 "ZONE B DI CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO.

1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completare le parti degradate.
2. Il massimo incremento di volumetria consentito per ogni nucleo è riferito ai parametri fissati nelle tabelle allegate alle presenti N.T.A.; i valori assoluti in esse contenuti hanno valore indicativo.
3. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente con le seguenti proposizioni:
INCREMENTO O(a), + 7,5% (b), + 15% (c) e +25% (d).

Processo di attuazione

4. Le prescrizioni per le zone B della presente Variante possono trovare attuazione mediante due modalità così definite
A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.
5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/78.
6. I piani attuativi dei nuclei 1B2-1B3-1B4-2B2-3B1-3B4-3B5-3B6-4B2-4B3-4B4-4B5-4B6-7B1-7B2-7B3-7B4-7B5-7B6-7B7-7B8-7B9-9B4-9B12 dovranno essere adottati entro otto mesi dall'approvazione della presente Variante.
7. Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano.
8. Per i nuclei con incremento volumetrico O. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2,5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi.
9. Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "A" nelle planimetrie in scala 1:1.000 per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione.
10. Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.21.
11. Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi agli ambiti individuati con i numeri 8, 10 e 11, si rimanda ai corrispondenti Piani Attuativi già approvati o in corso di approvazione; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 8.
12. Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente Variante, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari.
13. I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima dell'entrata in vigore delle presenti N.T.A. sono inclusi e delimitati nelle planimetrie in scala 1:1.000 e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri indicati nelle medesime planimetrie; gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo.

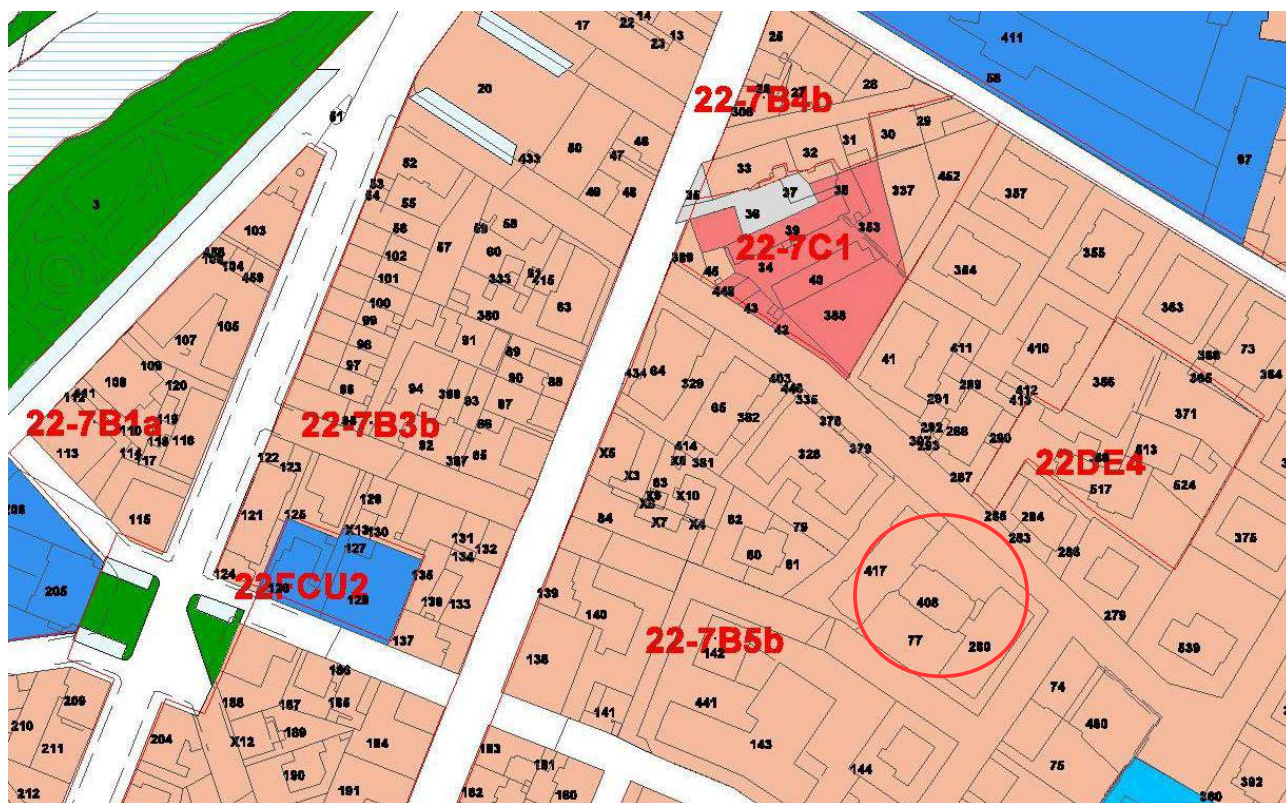
B) Intervento edilizio diretto

14. Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentino senza soluzione di continuità.
15. Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito dei parametri di incremento fissati nel successivo comma 19 punto 2.
16. La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui parcheggi relativamente alle parti aggiunte.
17. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/89). Le modalità saranno indicate in un apposito regolamento comunale.
18. Ove richiesto da particolari e motivate esigenze progettuali ed utilizzando lo strumento del Piano attuativo è consentita la deroga al rispetto dell'inclinata.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

19. Nelle planimetrie in scala 1:1.000 sono contenute le seguenti indicazioni sugli edifici:
 - 1) classificazione degli edifici in quattro categorie (Storici A, B, C e Recenti) secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale.
 - 2) Categorie di intervento ammesse:
 - 1 - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/78);
 - 2 - Interventi di ristrutturazione edilizia (ex art. 31 L. 457/78);
 - 3 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc..
 - 4 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc..
20. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici classificati storici di Tipo A dovranno essere realizzati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali.
21. La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 3 e 4 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/89).
22. Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni:

Stralcio - Piano regolatore generale del Comune di TERNI: Zona B



TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

CONDOMINIO

“Via Gorizia, 14 - Terni”

c.f. 910211420558

Contro:

“...OMISSIS...”

Lotto 001

N. Gen. Rep. **00064/2014**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17/09/2015**

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Dott. Gaetano Lacagnina

COPIA DEI TITOLI ABILITATIVI

Tecnico incaricato: **Arch. Francesca Bartolucci**

C.F.: BRTFNC72H63L117G

P. IVA : 01312220559

con studio in Terni (Terni) Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

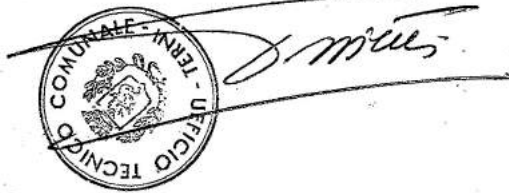
fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

e-mail: francesca.bartolucci@libero.it

COMUNE DI TERNI
DIVISIONE LL. PP.
Reparto Edilità

Il presente progetto è stato approvato
con nota N. 29284 di P.G. del 29 DIC. 1965
Il Capo Reparto

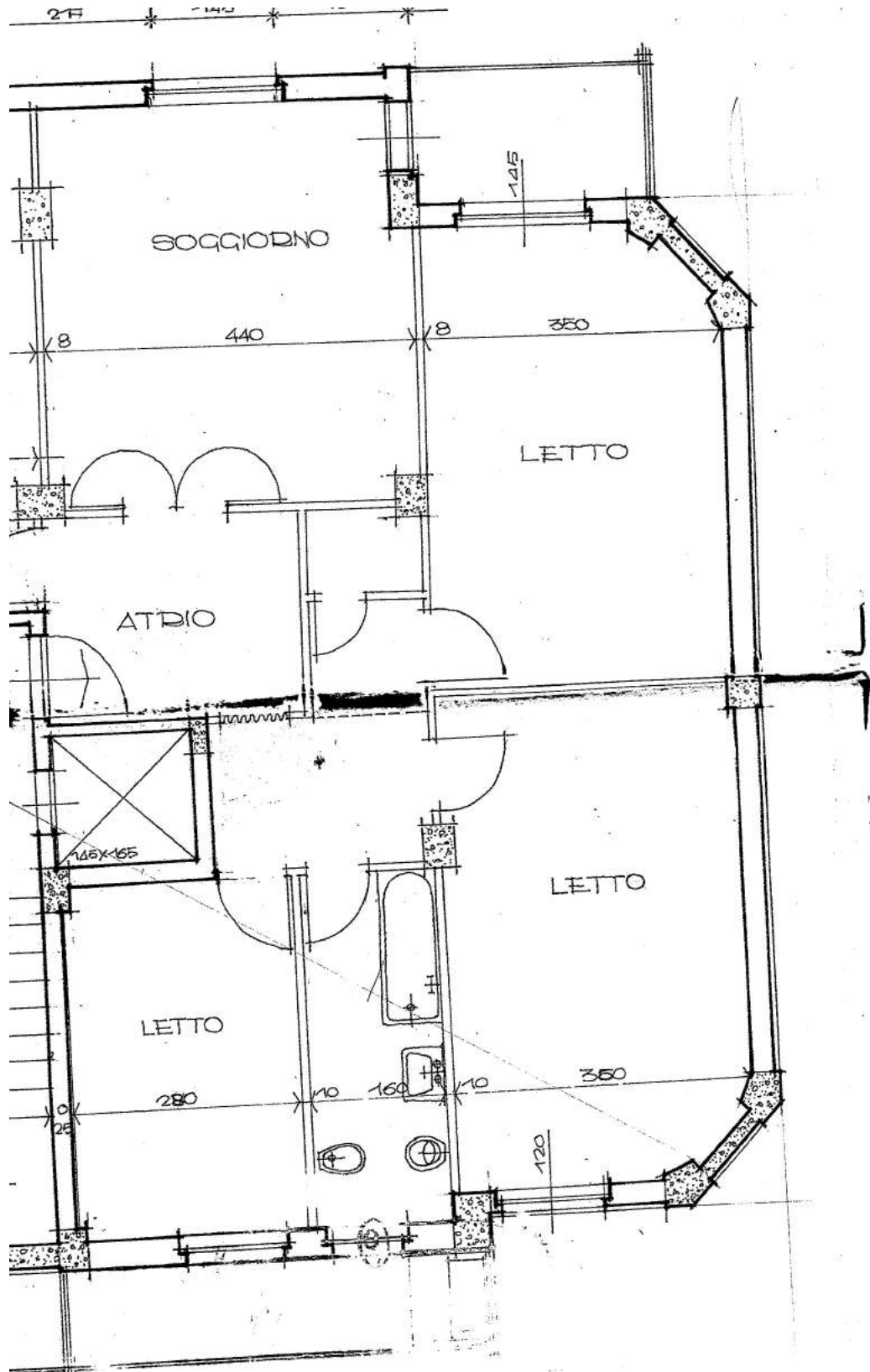


C.E. 30/11/65

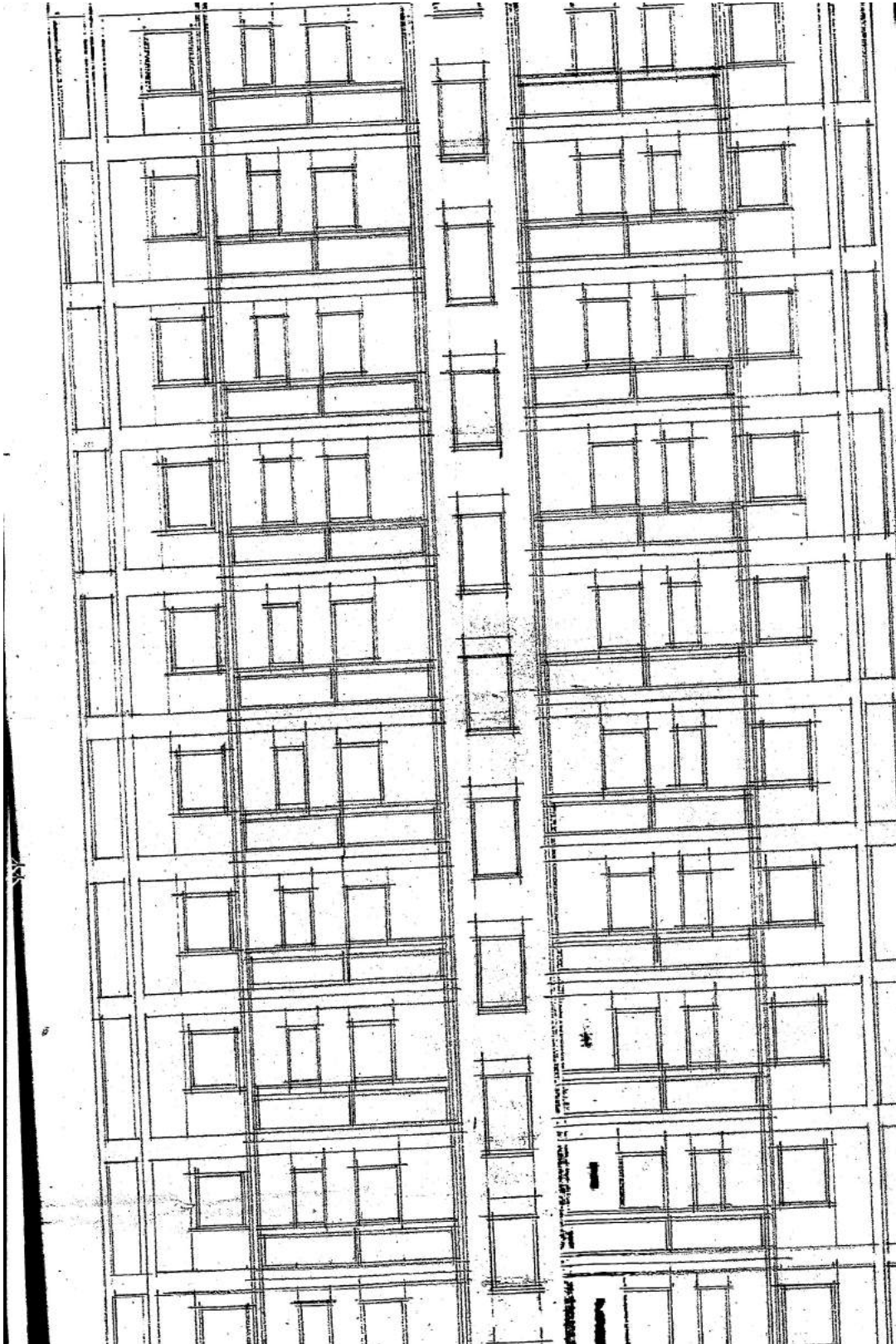
ATINI R & D
E CORDO B P. TIPO
DO TOCCHI

PROVA. Scrittura loro

PIANTA PIANO TIPO



PROSPETTO FRONTALE





rp/ml



M. ...
F2

COMUNE DI TERNI

Divisione LL.PP.

Prot. n° 17223

Oggetto : Abitabilità

IL SINDACO

Vista la domanda avanzata del Sigg. RATINI RENZO & RANIERO tendente ad ottenere la dichiarazione di abitabilità per il proprio fabbricato costruito in Via Gorizia e Via Vodice (Corpo "B"),

Viste le licenze di costruzione n°31608 in data 12/1/65 e n°29284 in data 29/12/65 relative allo stabile suddetto,

Vista la licenza di uso per detto fabbricato, riguardante le opere in cemento armato, rilasciato dalla Prefettura di Terni in data 6/2/1966 con note 3066 Div.4,

Visto il nulla osta rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco con nota n°2767/p in data 30/9/66,

Visto che è stata scontata la tassa di 2.158.000.= di cui al D.P.R. 1/3/1961 n°121 come da bolletta di versamento n°137 in data 2/9/1966 a favore del 1° Ufficio I.G.E. di Roma (c/c postale 19/46000);

Visto l'art.221 del T.U. leggi Sanitarie approvato con R.D. 27/7/1934 n°1265;

Visti i referti degli Uffici Tecnico e Sanitario in data 31/8/1966



D I C H I A R A

che detto immobile, rispondendo a tutte le norme igienico sanitarie ed edilizie, é abitabile a datara dal 31/8/1966.

Terni - 1 OTT. 1966

I L S I N D A C O

(Prof. Ezio Ottaviani)



TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

CONDOMINIO

“Via Gorizia, 14 - Terni”

c.f. 910211420558

Contro:

“...OMISSIS...”

Lotto 001

N. Gen. Rep. **00064/2014**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17/09/2015**

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Dott. Gaetano Lacagnina

BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI

AGENZIA DEL TERRITORIO - estratto

Tecnico incaricato: **Arch. Francesca Bartolucci**

C.F.: BRTFNC72H63L117G

P. IVA : 01312220559

con studio in Terni (Terni) Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

e-mail: francesca.bartolucci@libero.it



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Semicentrale/CONFINI : FUME NERA, V.CENTURINI, V.DI VITALONE, V.MALNATI, V.TRENTO, V.SAN VALENTINO, V.DI VITTORIO, FOSSO STRONCONE, FUME NERA

Codice di zona: C20

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	650	850	L	3,2	4,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1900	L	6,5	9	L
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	4,2	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1100	L	3	4	L
Box	NORMALE	800	1100	L	3,5	5	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	1900	L	6,8	9,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



mettiamoci
la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

CONDOMINIO

“Via Gorizia, 14 - Terni”

c.f. 910211420558

Contro:

“...OMISSIS...”

Lotto 001

N. Gen. Rep. **00064/2014**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17/09/2015**

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Dott. Gaetano Lacagnina

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Sopralluogo del 15/04/2015

Tecnico incaricato: **Arch. Francesca Bartolucci**

C.F.: BRTFNC72H63L117G

P. IVA : 01312220559

con studio in Terni (Terni) Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

e-mail: francesca.bartolucci@libero.it

Foto n. 04: spazi comuni – ingresso fabbricato



LOTTO 001

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA – (Fig. 126, part. 408, sub. 26)

Foto n. 05: ingresso



Foto n. 06: disimpegno



Foto n. 07: ingresso – particolare quadro salvavita



Foto n. 08: pranzo



Foto 09: pranzo



Foto n. 10: cucina



Foto 11: cucina

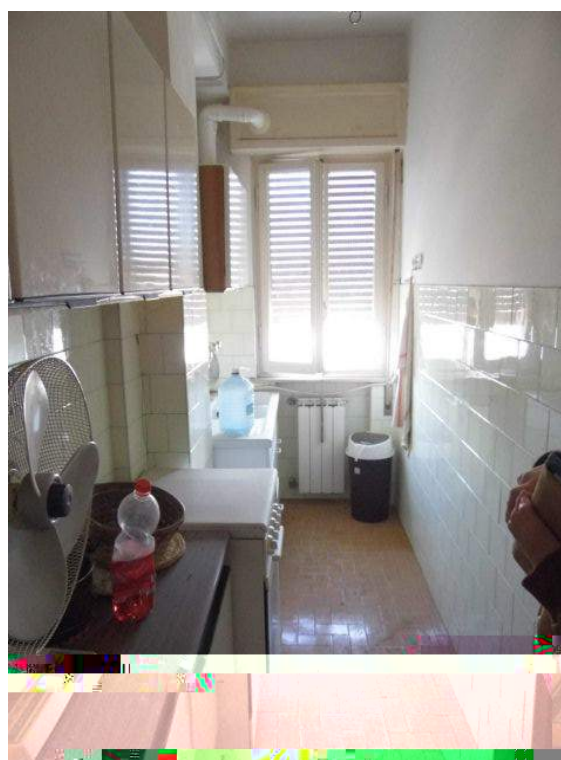


Foto n. 12: cucina particolare caldaia



Foto 13: cucina particolare infisso



Foto n. 14: soggiorno



Foto 15: soggiorno



Foto n. 16: soggiorno - particolare impianto elettrico



Foto n. 17: soggiorno - particolare infisso e termosifone



Foto n. 18: camera 1



Foto n. 19: camera 1

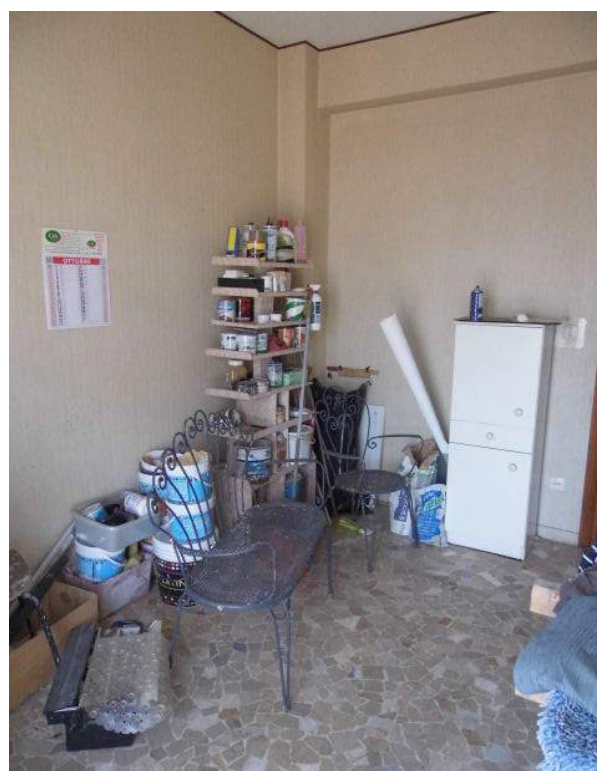


Foto n. 20: camera 1 - termosifone



Foto n. 21: camera 1 - terrazzo 2



Foto n. 22: camera 3



Foto n. 23: camera 3



Foto n. 24: terrazzo1-camera 3



Foto n. 25: camera 2



Foto n. 26: camera 2



Foto n. 27: bagno - vasca



Foto n. 28: bagno



Foto n. 29: cantina



Foto n. 30: corridoio cantine al piano seminterrato



Terni, li 02/07/2015

Il perito
Arch. Francesca Bartolucci

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

CONDOMINIO

“Via Gorizia, 14 - Terni”

c.f. 910211420558

Contro:

“...OMISSIS...”

Lotto 002

N. Gen. Rep. **00064/2014**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17/09/2015**

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Dott. Gaetano Lacagnina

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G p.iva: 01312220559

con studio in Terni (Terni), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

e-mail: francesca.bartolucci@libero.it

PEC: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

Beni in Terni (Terni), Via Montegrappa, n.15 (ingresso Via Bligny, n.18)

Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Magazzino

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **magazzino** sito in Terni (Terni) catastalmente in Via Montegrappa n. 15 ma di fatto con ingresso in Via Bligny n. 18 piano S1.

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un piccolo fabbricato di epoca remota elevato di due piani fuori terra ed uno interrato sito nel Comune di Terni, tra Via Montegrappa n. 15 e Via Bligny n. 18 ed è costituita da un magazzino posto al piano interrato.

Tale fabbricato fa parte di un aggregato di piccoli immobili trasformati durante il susseguirsi del tempo con delle superfetazioni intorno alle corti pertinenziali interne alle proprietà (giardini).

All'unità immobiliare oggetto di stima si accede da un piccolo cancello pedonale in ferro collocato sul marciapiede in Via Bligny n. 18 piano strada; una volta entrati si percorre un vialetto in fondo al quale si trova la porta di ingresso alla proprietà; oltrepassata questa porta, sulla destra, si trovano le scale per scendere al piano interrato.

L'unità immobiliare è costituita da n. 2 vani pavimentati ciascuno dei quali è dotato nella sommità di una parete di aperture per la sola areazione (bocche di lupo), soffitti a volta (botte), pareti intonacate e tinteggiate oltre ad un piccolo ripostiglio.

Sembrirebbe essere presente anche un impianto elettrico e di illuminazione con cavi a vista di cui non è stato possibile accertarne il funzionamento e la conformità nel corso del sopralluogo.

Di fatto, vista la tipologia e la disposizione di alcuni mobili presenti al suo interno, è ragionevole ipotizzare che l'immobile venisse destinato non come magazzino ma ad uso abitativo seppur sprovvisto di servizio igienico.

Nota: all'interno della proprietà sul pianerottolo di entrata che conduce al magazzino oggetto di stima risulta essere presente anche un'altra porta di ingresso in legno che al momento del sopralluogo risultava chiusa a chiave e non oggetto della presente perizia (vedasi documentazione fotografica).

Trattasi di magazzino posto al piano primo interrato con una superficie netta di **mq 32,90**, **consistenza catastale di 36 mq** ed altezza interna massima di circa 2,47mt.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a **...Omissis...** (c.f.: **...Omissis...**), nato a Terni il xxxxx proprietario per 1/1, distinto al NCEU al **foglio 126, particella 48, subalterno 7, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 36mq, rendita € 46,48 piano S1.**

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/11/2007 n. 5724.1/2008 in atti dal 23/10/2008 (protocollo n. TR0150656) Registrazione UR Sede: TERNI Volume: 1008 n: 16 del 06/01/2008 SUCC. DI **...Omissis....**

Coerenze: Via Bligny, parti comuni, salvi altri.

Note:

1) Alla data della presente perizia l'immobile catastalmente risulta ancora di proprietà di ...Omissis...;

2) Alla data della presente perizia il pignoramento risulta solo nei confronti della sig.ra ...Omissis... per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;

3) Il C.T.U. dichiara che dagli accertamenti tecnici effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale di Terni – Archivio edilizia, non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo relativo all'immobile oggetto di stima, con i relativi elaborati grafici di progetto allegati. Pertanto, la scrivente in mancanza della suddetta documentazione, non ha potuto accertare l'effettiva conformità urbanistica dell'immobile del Lotto 002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi-centrale (normale) a traffico intenso con parcheggi insufficienti.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), scuola primaria (buono), scuola media inferiore (buono), centro commerciale (buono), negozi al dettaglio (sufficiente), impianti sportivi (buono) Municipio-Circoscrizione (buono), farmacie (buono) La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore (5), Lago di Piediluco (15).

Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae (10)

Principali collegamenti pubblici: autobus (0), ferrovia (5), superstrada (5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del **19/06/2015**, avvenuto tramite la procedura di **accesso forzoso** mediante fabbro per apertura della serratura della porta di accesso alla proprietà, l'immobile risulta essere libero da persone, ma occupato da mobili ed oggetti vari. (vedasi verbale del Custode giudiziario -Dott. Gaetano Lacagnina e documentazione fotografica allegati).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna.**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

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

4.2.1 Iscrizioni:

4.2.2 Pignoramenti:

- **Trascrizione del 26/03/2014** – Registro Particolare **2142** Registro Generale **2678** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 0 del 04/03/2014
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di CONDOMINIO VIA GORIZIA 14 Sede TERNI (TR), cod. fisc. 91021420558 contro ...Omissis... nata a Terni il xxxxx (c.f. ...Omissis...)

Il passaggio si riferisce per la quota di 1/3 per l'unità negoziale Foglio 126, part.IIa 48, sub.7 C/2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO e Foglio 126, part.IIa 408, sub. 26 A/2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Trascrizione del 10/04/2008** – Registro Particolare **2737** Registro Generale **4464** Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 16/1008 del 16/01/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE; data di morte 21/11/2007

Il passaggio si riferisce per la quota di 1/1 per l'unità negoziale:

- **foglio 126, part.IIa 408, sub.26 A/2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**

- **foglio 126 part.IIa 47 C/1 NEGOZI E BOTTEGHE VIA BLIGNI 16**

- **foglio 126 part.IIa 48 sub. 1 C/1 NEGOZI E BOTTEGHE**

- **foglio 126 part.IIa 462 C/1 NEGOZI E BOTTEGHE**

- **foglio 126, part.IIa 48, sub.7 C/2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO VIA MONTEGRAPPA 15**

per il diritto di PROPRIETA'

Soggetti: a favore ...Omissis... nato il xxxxx a Terni (c.f....Omissis...) contro ...Omissis... nata il xxxxx a Terni (c.f. ...Omissis...).

4.2.3 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei
Custode: Dr. Gaetano Lacagnina
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Il C.T.U. dichiara che dagli accertamenti tecnici effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale di Terni – Archivio edilizia, **non è stato possibile reperire i titoli abilitativi** relativi all'immobile oggetto di esecuzione edificato in data ante '67 e ristrutturato nel 1984, con i relativi elaborati grafici di progetto allegati.

Pertanto, la scrivente in mancanza della suddetta documentazione, **non ha potuto accertare l'effettiva conformità urbanistica dell'immobile del Lotto 002**, verificando se lo stato attuale fosse conforme o meno con gli elaborati grafici allegati alle eventuali Licenze edilizie rilasciate.

4.3.2 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 19/06/2015 l'immobile del **Lotto 002** risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati (**planimetria prot. n. 5059/2 del 30/04/1984**).

La scrivente ha provveduto, a redigere un Elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi (*Cfr allegato*).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	Nessuna
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna

Avvertenze ulteriori: Alla data della redazione del presente elaborato peritale il C.T.U. dichiara che non è stato possibile accertare l'esistenza di un eventuale Condominio per la gestione dei servizi comuni alle varie unità immobiliari che compongono il fabbricato, né se vi siano in programma spese di manutenzione straordinaria dello stesso che peraltro, esternamente, si presenta in buone condizioni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- ...Omissis... (c.f.: ...Omissis...), nata DOMINICANA REPUBBLICA (EE)
- ...Omissis... nata il xxxxx a Terni (c.f. ...Omissis...)
- ...Omissis... nato a Terni il xxxxx (c.f. ...Omissis...)

in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO cancelliere MIGOZZI EMANUELA – Atto mortis causa Data di Morte 28/06/2011 Repertorio n. 606/2012 del 12/06/2012

Nota: alla data della presente perizia l'immobile catastalmente risulta ancora di proprietà di ...Omissis....

6.2 Precedenti proprietari:

Fino al 21/11/2007

- ...Omissis... nata a Terni il xxxxx (c.f. ...Omissis...) proprietà per 1000/ 1000 fino al 21/11/2007.

Dal 21/11/2007

- ...Omissis... nato a Terni il xxxxx (c.f. ...Omissis...) proprietà per 1/ 1.

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/11/2007 n. 5724.1/2008 in atti dal 23/10/2008 (protocollo n. TR0150656) Registrazione: UR Sede Terni Volume: 1008 n. 16 del 06/01/2008 SUCC. DI ...Omissis....

7. PRATICHE EDILIZIE:

La sottoscritta C.T.U. dichiara che non è stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico - Archivio comunale di Terni la documentazione urbanistica originaria e della successiva ristrutturazione avvenuta nel 1984, data riportata nella planimetria catastale, relativa all'immobile oggetto di stima.

Descrizione : **Magazzino di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **magazzino** sito in Terni (Terni) catastalmente in Via Montegrappa n. 15, ma di fatto con ingresso in Via Bligny n. 18 piano S1.

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un piccolo fabbricato di epoca remota elevato di due piani fuori terra ed uno interrato sito nel Comune di Terni, tra Via Montegrappa n. 15 e Via Bligny n. 18 ed è costituita da un magazzino posto al piano interrato.

Tale fabbricato fa parte di un aggregato di piccoli immobili di "Città Giardino" trasformati durante il susseguirsi del tempo con delle superfetazioni intorno alle corti pertinenziali interne alle proprietà (giardini).

All'unità immobiliare oggetto di stima si accede da un piccolo cancello pedonale in ferro collocato sul marciapiede in Via Bligny n. 18 piano strada; una volta entrati si percorre un vialetto in fondo al quale si trova la porta di ingresso alla proprietà; oltrepassata questa porta, sulla destra, si trovano le scale per scendere al piano interrato.

L'unità immobiliare è costituita da n. 2 vani pavimentati ciascuno dei quali è dotato nella sommità di una parete di aperture per la sola areazione (bocche di lupo), soffitti a volta (botte), pareti intonacate e tinteggiate oltre ad un piccolo ripostiglio.

Sembrerebbe essere presente anche un impianto elettrico e di illuminazione con cavi a vista di cui non è stato possibile accertarne il funzionamento e la conformità nel corso del sopralluogo.

Di fatto, vista la tipologia e la disposizione di alcuni mobili presenti al suo interno, è ragionevole ipotizzare che l'immobile venisse destinato non come magazzino ma ad uso abitativo seppur sprovvisto di servizio igienico.

Nota: all'interno della proprietà sul pianerottolo di entrata che conduce al magazzino oggetto di stima risulta essere presente anche un'altra porta di ingresso in legno che al momento del sopralluogo risultava chiusa a chiave e non oggetto della presente perizia (vedasi documentazione fotografica).

Trattasi di magazzino posto al piano primo interrato con una superficie netta di **mq 32,90**, **consistenza catastale di 36 mq** ed altezza interna massima di circa 2,47mt.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a **...Omissis...** (c.f.: **...Omissis...**), nato a Terni il xxxxx, proprietario per 1/1, distinto al NCEU al **foglio 126, particella 48, subalterno 7, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 36mq, rendita € 46,48 piano S1.**

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/11/2007 n. 5724.1/2008 in atti dal 23/10/2008 (protocollo n. TR0150656) Registrazione UR Sede: TERNI Volume: 1008 n: 16 del 06/01/2008 SUCC. DI **...Omissis....**

Coerenze: Via Bligny, parti comuni, salvi altri.

Note:

- 1) **Alla data della presente perizia l'immobile catastalmente risulta ancora di proprietà di ...Omissis...;**
- 2) **Alla data della presente perizia il pignoramento risulta solo nei confronti della sig.ra ...Omissis... per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;**
- 3) **Il C.T.U. dichiara che dagli accertamenti tecnici effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale di Terni – Archivio edilizia, non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo relativo all'immobile oggetto di stima, con i relativi elaborati grafici di progetto allegati. Pertanto, la scrivente in mancanza della suddetta documentazione, non ha potuto accertare l'effettiva conformità urbanistica dell'immobile del Lotto 002.**

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DCC n. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato nella **Zona B – di conservazione e completamento ((Bb(n.n.) 22-7B5b.**

Norme tecniche ed indici: **AREE-10 "ZONE B DI CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO.**

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

2. Il massimo incremento di volumetria consentito per ogni nucleo è riferito ai parametri fissati nelle tabelle allegate alle presenti N.T.A.; i valori assoluti in esse contenuti hanno valore indicativo.

3. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente con le seguenti proporzioni:

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

22. Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni:

- Per gli edifici di Città Giardino gli eventuali ampliamenti saranno consentiti solo in sopraelevazione al fine di conservare la caratteristica principale del Quartiere costituito da case con giardino. (Cfr allegato).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vano 1	Sup. reale netta	14,76	0,50	7,38
Vano 2	Sup. reale netta	13,12	0,50	6,56
Ripostiglio	Sup. reale netta	5,02	0,50	2,51
Sup. reale netta		32,90		16,45

Caratteristiche descrittive – MAGAZZINO:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia:**a falde**, materiale:**legno-laterizio**,
condizioni:**sufficienti**

Fondazioni

tipologia:**continue**, materiale:**muratura**,
condizioni:**non rilevabili**

Pareti Verticali

tipologia:**muratura**,condizioni:**buone**

Solai

tipologia:**misto in ferro/laterizio in opera**, condizioni:**buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso p.t.

tipologia:**anta unica**, materiale:**legno**, condizioni:**buone**

Portone di ingresso magazzino (piano S1).

tipologia:**doppia anta a battente**, materiale:**legno**,
condizioni:**sufficienti**

Infissi esterni

tipologia: **non rilevabili** (bocca di lupo piano superiore non accessibile)

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni e pietrame**,
coibentazione:**inesistente**, rivestimento:**intonaco - tinteggiatura**,condizioni:**buone**

Pavimentazione Interna

tipologia: **mattonelle in cotto**

Impianti:

Elettrico

tipologia:**con cavi a vista**, condizioni:**non rilevabili**,
conformità:**non rilevabili**

Fognatura

assente

Idrico

assente

Termico

assente.

Note: L'unità immobiliare non necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia in quanto magazzino/deposito privo di serramenti, rifiniture e impianti tecnologici.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

Il quartiere dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva – "Città Giardino" – un tempo periferia della città, si è sviluppato urbanisticamente in maniera ordinata e razionale a partire dai primi anni '20 del secolo scorso con interventi di edilizia residenziale di pregio alcuni dei quali anche in stile liberty. I fabbricati erano costituiti prevalentemente da ville signorili o case a due, massimo tre piani fuori terra, quasi tutte dotate di giardino o ampia corte pertinenziale.

Successivamente nel corso del tempo ed in particolare a partire dagli anni '50 e '60 del secolo XX, il quartiere è stato oggetto di alcuni interventi di edilizia residenziale di tipo intensivo consistiti nella realizzazione di vari complessi residenziali condominiali di grandi dimensioni e cubature, che tuttavia non hanno alterato la gradevolezza urbanistica del quartiere.

Sono presenti in zona i servizi primari come: scuola materna, elementare e media, un albergo, negozi al dettaglio, bar, giardini, una farmacia, supermercati e un importante centro commerciale. A breve distanza sono collocati alcuni impianti sportivi tra cui anche una piscina provinciale.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa possono essere così riassunte: pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in cotto, portoncino di ingresso con anta singola non blindato in ferro; sembrerebbe essere presente l'impianto elettrico con cavi a vista del quale tuttavia in sede di sopralluogo non è stato possibile accertare né il funzionamento né la conformità; sono assenti tutti gli altri impianti (idrico, fognario, gas etc.)

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto. A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: **1° semestre 2014** – Provincia: Terni; Comune: Terni che, relativamente alla Tipologia/Magazzino, Fascia-zona/semi-centrale, Stato conservativo/normale propone prezzi di mercato compresi tra **€ 650,00/mq ed € 800,00/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia nazionale che locale, la sottoscritta ritiene congruo adottare per l'abitazione suddetta, un valore unitario a mq pari **€ 725,00 di superficie commerciale lorda equivalenti a € 625,50/mq di superficie netta (-10%)**.

La superficie è stata calcolata al netto, attribuendo alla superficie dei vani dell'immobile un coefficiente del 50%.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

8.3 Valutazione corpi:**A. Magazzino***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Magazzino	16,45	€ 625,50	€ 10.289,47

- Valore corpo:		€ 10.289,47
- Valore accessori:		€ 0,00
- Valore complessivo intero:		€ 10.289,47
- Valore complessivo diritto e quota sig.ra ...Omissis...:	(1/3)	€ 3.429,82

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 1.543,42
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per **diritto e quota (1/1):** € 8.746,05

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per **diritto e quota (1/3)** della sig.ra ...Omissis...: € 2.915,35

Relazione **Lotto 002** creata in data 02/07/2015
Codice documento **E141-14-000064-002**
Data generazione: 26-06-2015 17:09:25

Il perito
Arch. Francesca Bartolucci

Allegati:

- Rilievo-Elaborati grafici;
- Documentazione catastale – Inquadramento urbanistico;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari – estratto (Agenzia del Territorio);
- Documentazione fotografica del **19/06/2015**: n. **10** foto.

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei
Custode: Dr. Gaetano Lacagnina
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

CONDOMINIO

“Via Gorizia, 14 - Terni”

c.f. 910211420558

Contro:

“...OMISSIS...”

Lotto 002

N. Gen. Rep. **00064/2014**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17/09/2015**

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Dott. Gaetano Lacagnina

ALLEGATI

Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G p.iva: 01312220559

con studio in Terni (Terni), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

e-mail: francesca.bartolucci@libero.it

PEC: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

CONDOMINIO

“Via Gorizia, 14” - 05100 Terni

c.f. 910211420558

Contro:

“...OMISSIS...”

Lotto 002

N. Gen. Rep. **00064/2014**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17/09/2015**

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Dott. Gaetano Lacagnina

RILIEVO del 19/06/2015

Tecnico incaricato: **Arch. Francesca Bartolucci**

C.F.: BRTFNC72H63L117G

P. IVA : 01312220559

con studio in Terni (Terni) Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

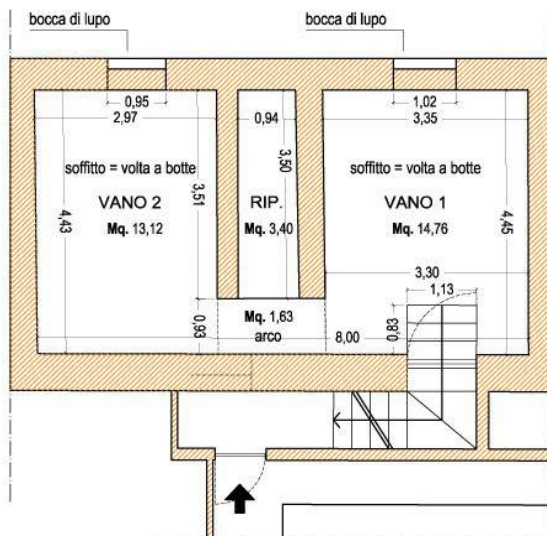
e-mail: francesca.bartolucci@libero.it

STUDIO TECNICO Arch. Francesca Bartolucci

Via Gabelletta, 40 - 05100 Terni
Tel./Fax. 0744/400283 Cell. 339/3404807
e-mail: francesca.bartolucci@libero.it

PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE

- Pianta piano interrato
FG. 126, PART. 18, SUB. 7
Via Montegrappa, n. 15 - TERNI (TR)



soffitto = volta a botte
H. max = 2,50

INGRESSO
Via Bligni, 18

TABELLA: Ambienti - Sup. utili

Ambienti	Mq.
VANO 1	Mq. 14,76
VANO 2	Mq. 13,12
RIPOST. - DISIMP.	Mq. 5,03
	Mq. 32,90



scala 1:100

TRIBUNALE DI TERNI - Esecuzione Forzata n. 00064/2014

**CONDOMINIO "Via Gorizia, 14 - Terni"
contro
...Omissis...**

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

CONDOMINIO

“Via Gorizia, 14” - 05100 Terni

c.f. 910211420558

Contro:

...OMISSIS...

Lotto 002

N. Gen. Rep. **00064/2014**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17/09/2015**

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Dott. Gaetano Lacagnina

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Tecnico incaricato: **Arch. Francesca Bartolucci**

C.F.: BRTFNC72H63L117G

P. IVA : 01312220559

con studio in Terni (Terni) Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

e-mail: francesca.bartolucci@libero.it

ESTRATTO DI MAPPA - FOGLIO 126, PART. 48



Comune TERNI Scala originale 1:1000 7-Apr-2015 9:49
Foglio 126 Dimensione cornice 267 000 x 189 000 metri: Prot. n. TR0028115/2015
Richiedente: BARTOLUCCI FRANCESCA

Data presentazione: 30/04/1984 - Data: 07/04/2015 - n. TR0028121 - Richiedente BARTOLUCCI FRANCESCA

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 313



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

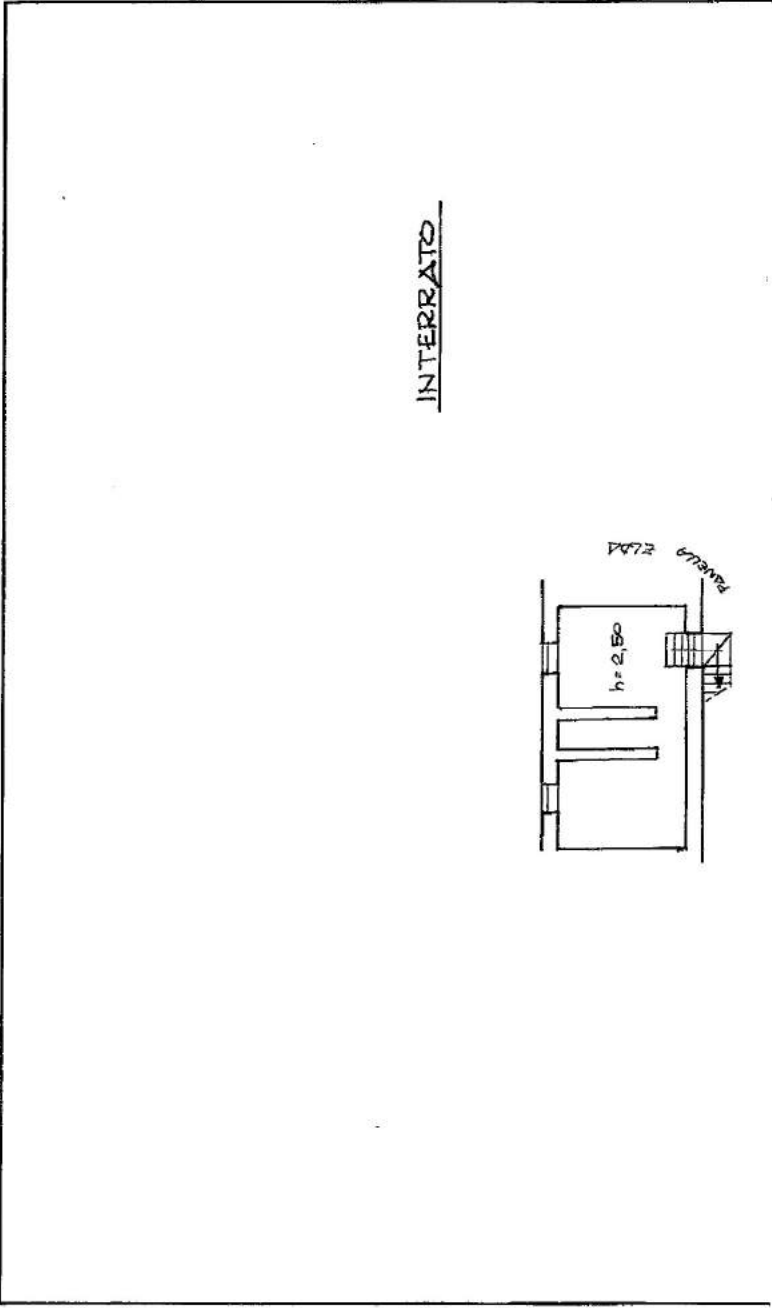
Lire
50

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 452)

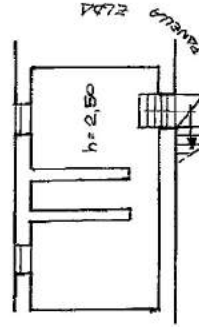
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERRI Via Montezappa n. 15

Ditta [redacted] nata a TERRI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERRI



INTERRATO



1 - Situazione al 07/04/2012
2 - n. 15 piano: S1;
Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 126 Particella: 48 - Subalterno 7 >



02088300

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 30/4/84
PLOT. N° 5059/2

Compilata dal Geom.
(Vide, nome e cognome del tecnico)
GRIMANI GIORGIO
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di TERNI
DATA 29-4-1984
Firma: Giorgio Grimani

DESTINAZIONE URBANISTICA – NORME TECNICHE

Piano regolatore vigente del Comune di TERNI: in forza di delibera DCC n. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato nella Zona B – di conservazione e completamento ((Bb(n.n.) (22-7B5b).

Norme tecniche ed indici: AREE-10 "ZONE B DI CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO.

AREE-10 "ZONE B DI CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO.

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

2. Il massimo incremento di volumetria consentito per ogni nucleo è riferito ai parametri fissati nelle tabelle allegate alle presenti N.T.A.; i valori assoluti in esse contenuti hanno valore indicativo.

3. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente con le seguenti proposizioni:

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

Processo di attuazione

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

A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

5. I Piani Attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/78.

6. I piani attuativi dei nuclei 1B2-1B3-1B4-2B2-3B1-3B4-3B5-3B6-4B2-4B3-4B4-4B5-4B6-7B1-7B2-7B3-7B4-7B5-7B6-7B7-7B8-7B9-9B4-9B12 dovranno essere adottati entro otto mesi dall'approvazione della presente Variante.

7. Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano.

8. Per i nuclei con incremento volumetrico O. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi.

9. Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "A" nelle planimetrie in scala 1:1.000 per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione.

10. Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.21.

11. Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi agli ambiti individuati con i numeri 8, 10 e 11, si rimanda ai corrispondenti Piani Attuativi già approvati o in corso di approvazione; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 8.

12. Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente Variante, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari.

13. I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima dell'entrata in vigore delle presenti N.T.A. sono inclusi e delimitati nelle planimetrie in scala 1:1.000 e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri indicati nelle medesime planimetrie; gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo.

B) Intervento edilizio diretto

14. Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentino senza soluzione di continuità.

15. Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito dei parametri di incremento fissati nel successivo comma 19 punto 2.

16. La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui parcheggi relativamente alle parti aggiunte.

17. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/89). Le modalità saranno indicate in un apposito regolamento comunale.

18. Ove richiesto da particolari e motivate esigenze progettuali ed utilizzando lo strumento del Piano attuativo è consentita la deroga al rispetto dell'inclinata.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

19. Nelle planimetrie in scala 1:1.000 sono contenute le seguenti indicazioni sugli edifici:

1) classificazione degli edifici in quattro categorie

(Storici A, B, C e Recenti) secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale.

2) Categorie di intervento ammesse:

1 - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/78);

2 - Interventi di ristrutturazione edilizia (ex art. 31 L. 457/78);

3 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc..

4 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc..

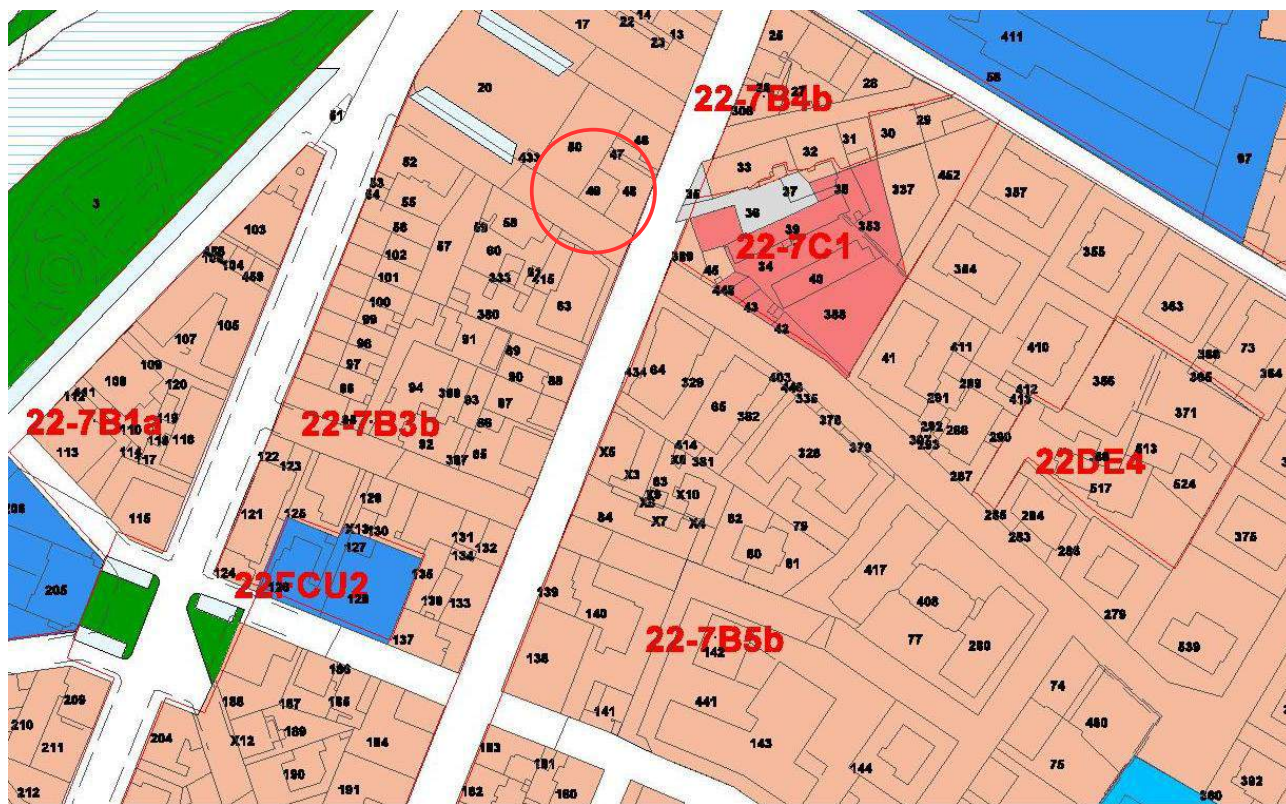
20. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici classificati storici di Tipo A dovranno essere realizzati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali.

21. La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 3 e 4 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/89).

22. Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni:

Stralcio - Piano regolatore generale del Comune di TERNI: Zona B

- FOGLIO 126, PART. 48



TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

CONDOMINIO

“Via Gorizia, 14 - Terni”

c.f. 910211420558

Contro:

“...OMISSIS...”

Lotto 002

N. Gen. Rep. **00064/2014**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17/09/2015**

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Dott. Gaetano Lacagnina

BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI

AGENZIA DEL TERRITORIO - estratto

Tecnico incaricato: **Arch. Francesca Bartolucci**

C.F.: BRTFNC72H63L117G

P. IVA : 01312220559

con studio in Terni (Terni) Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

e-mail: francesca.bartolucci@libero.it



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Semicentrale/CONFINI : FIUME NERA, V.CENTURINI, V.DI VITALONE, V.MALNATI, V.TRENTO, V.SAN VALENTINO, V.DI VITTORIO, FOSSO STRONCONE, FIUME NERA

Codice di zona: C20

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	1600	2200	L	8	11	L
Magazzini	NORMALE	650	800	L	3,1	3,9	L
Negozi	NORMALE	1050	1850	L	5	9	L
Negozi	Ottimo	1800	2200	L	9	11	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

CONDOMINIO

“Via Gorizia, 14” - 05100 Terni

c.f. 910211420558

Contro:

“...OMISSIS...”

Lotto 002

N. Gen. Rep. **00064/2014**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17/09/2015**

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Dott. Gaetano Lacagnina

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Sopralluogo del 19/06/2015 -

Tecnico incaricato: **Arch. Francesca Bartolucci**

C.F.: BRTFNC72H63L117G

P. IVA : 01312220559

con studio in Terni (Terni) Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

e-mail: francesca.bartolucci@libero.it

LOTTO 002

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – ESTERNO (Fg. 126, part. 48)

Foto n. 01: VISTA AEREA FABBRICATO – Via Bligny, n.18



Foto n. 02: ingresso via Bligny, 18



LOTTO 002

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – ESTERNO (Fg. 126, part. 408)

Foto n. 03: ingresso – particolare cancello



Foto n. 04: spazi comuni – vialetto ingresso



Foto n. 05: accesso pianerottolo
altra proprietà



Foto n. 06: particolare – scale interne



Foto n. 07: 1° ambiente



Foto n. 08: ripostiglio



Foto n. 09: 2° ambiente



Foto n. 10: 2° ambiente



Terni, li 02/07/2015

Il perito
Arch. Francesca Bartolucci