

TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. 195/2010 R.G.

Promossa da: ... ***OMISSIS*** ...

Contro: ... ***OMISSIS*** ...

Giudice:

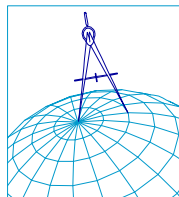
Dr. Carmelo BARBIERI

Custode giudiziario:

Dott.ssa Patrizia CIANCHINI

Perito: ***Geom. Mirko Carlini***

ELABORATO PERITALE



Geometra Mirko CARLINI

Via del Sersimone n. 8

- 05100 - TERNI -

Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Terni al n. 960

Iscritto all'albo del Tribunale di Terni al n. 796

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : mirko.carlini@geopec.it

Terni
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

... **OMISSIS** ...

Contro:

... **OMISSIS** ...

N. Gen. Rep. **195/2010**

Giudice: **Dott. Carmelo BARBIERI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Patrizia CIANCHINI**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Geometra Mirko CARLINI**

CODICE FISCALE: **CRL MRK 75C26 L117 Z**

PARTITA IVA: **00773520556**

Con studio in: **Terni - Via del Sersimone n. 8**

telefono: **0744 460062**

fax: **0744 460062**

email: mirko.carlini@geopec.it

Beni in Terni (Terni)

Via Emilia n. 5

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Terni (Terni) Via Emilia n. 5

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di edificio sito in Terni (Terni) Via Emilia n. 5.

L'unità immobiliare è sita al piano secondo (ultimo piano) ed è parte dell'edificio plurifamiliare, e si sviluppa su un unico piano. L'appartamento è composto da un vano ingresso-soggiorno, un vano cucina, bagno e due camere da letto, oltre al balcone con accesso direttamente dal soggiorno. Nel balcone è compreso un piccolo vano chiuso quale ripostiglio/lavanderia. L'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato conservativo, con finiture normali. Le pareti sono tinteggiate a tempera ed in molte parti rivestite con materiale ligneo, il pavimento è costituito da materiale in gres porcellanato su tutti i vani. Nel vano cucina e nel bagno, le pareti sono totalmente rivestite da piastrelle in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane ad ante in alluminio (in buono stato conservativo), mentre gli infissi interni sono in alluminio (finestre). Nel balcone non vi è presenza di pavimentazione, risulta esservi solo il massetto. L'unità immobiliare è con impianto di riscaldamento autonomo a metano con elementi radianti in termoconvettori. La superficie utile dell'intera unità immobiliare risulta essere pari a circa mq 53,00.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 66,00.

Superficie complessiva di circa mq **66**

posto al piano secondo

Identificato al catasto fabbricati: foglio **111** particella **149** subalterno **7**, categoria **A/4** classe **3** consistenza **3,5** piano **2** rendita € **180,76**.

Coerenze: Alla data della redazione della presente perizia, agli atti catastali non risulta la presenza della planimetria catastale con oggetto l'immobile in causa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica normale a traffico locale con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe residenziale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

- Linea urbana autobus fermata a circa 200 mt
- Stazione ferroviaria a circa 1,5 Km
- Autostazione a circa 1,5 Km
- Raccordo autostradale Terni-Orte a circa 4 Km

Servizi offerti dalla zona:

- Negozi in genere (alimentari, abbigliamento ecc.) (a circa 200 mt)
- Centro città (a circa 1,5 km)
- Piscina (a circa 2 Km)
- Linea urbana autobus (fermata a circa 200 mt)
- Discoteca (a circa 0,5 km)
- Supermercato (a circa 600 mt)
- Farmacia (a circa 1 km)
- Stazione ferroviaria (a circa 1,5 km)
- Autostazione (a circa 1,5 km)
- Cinema multisala (a circa 3 Km)
- Raccordo autostradale Terni-Orte (a circa 4 km)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ... **OMISSIS** ... nato a ... **OMISSIS** ... il ... **OMISSIS** ... n.c.f. ... **OMISSIS** ... in qualità di **proprietario dell'immobile**.

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:

Tipologia: volontaria attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.A.** contro ... **OMISSIS** ... a rogito Notaio Carlo Filippetti in data 2008-03-28 ai nn. rep. 46848 registrato Terni in data 2008-04-01 ai nn. Reg. Part. 734 Reg. Gen. 3961

Importo ipoteca: **90.000,00 €**.

Importo capitale: **45.000,00 €**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ... **OMISSIS** ... Pignoramento contro ... **OMISSIS** ... a rogito Tribunale di Terni in data 2009-10-27 ai nn. Rep. 891 iscritto a Terni in data 2009-11-09 ai nn. Reg. Part. 8608 Reg. Gen. 13816;

Pignoramento a favore di ... **OMISSIS** ... Pignoramento contro ... **OMISSIS** ... a rogito Tribunale di Terni in data 2010-10-08 ai nn. Rep. 878 iscritto a Terni in data 2010-11-03 ai nn. Reg. Part. 8200 Reg. Gen. 13071

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alla data della redazione della presente perizia, presso il Comune di Terni-Settore Edilizia, non risultano agli atti le planimetrie dell'unità immobiliare oggetto di causa, e non è stato possibile neanche accertare l'esistenza del certificato di abitabilità/agibilità.

Regolarizzabili mediante:

Presentazione domanda di agibilità presso l'Amministrazione Comunale di Terni.

4.3.2 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alla data della redazione della presente perizia, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni, non risulta agli atti la planimetria dell'unità immobiliare oggetto di causa. Si precisa inoltre che, in data 12.12.1995 con n. di prot. 3911.1/1995 è stata presentata una variazione per fusione di unità immobiliare (fusione dei sub. 3 e 4) che ha generato l'attuale sub. 7.

Regolarizzabili mediante:

Presentazione di planimetria mancante.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Sig. ... **OMISSIS** ... nato a ... **OMISSIS** ... il ... **OMISSIS** ... n.c.f. ... **OMISSIS** ... Proprietario per 1000/1000 dal 1996-03-25 attuale proprietario In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Carlo FILIPPETTI in data 1996-03-25 ai nn. Rep. 25092 e n. 13458 progr. registrato Terni in data 1996-03-27 ai nn. Reg. Gen. 6 casella 2697 Reg.

Part. 2074

Titolare/Proprietario:

... **OMISSIS** ... nato a ... **OMISSIS** ... il ... **OMISSIS** ... n.c.f. ... **OMISSIS** ...

Proprietà per 2/8;

... **OMISSIS** ... nato a ... **OMISSIS** ... il ... **OMISSIS** ... n.c.f. ... **OMISSIS** ...

Proprietà per 2/8;

... **OMISSIS** ... nata a ... **OMISSIS** ... il ... **OMISSIS** ... n.c.f. ... **OMISSIS** ...

Proprietà per 2/8;

... **OMISSIS** ... nato a ... **OMISSIS** ... il ... **OMISSIS** ... n.c.f. ... **OMISSIS** ...

Proprietà per 1/8;

... **OMISSIS** ... nata a ... **OMISSIS** ... il ... **OMISSIS** ... n.c.f. ... **OMISSIS** ...

Proprietaria per 1/8 dal 1988-09-10 al 1996-03-25 In forza di denuncia di successione a rogito Ufficio del Registro di Terni in data 1989-05-22 ai nn. Rep. 15/659 registrato Terni in data 1989-05-31 ai nn. Reg. Part. 3418 Reg. Gen. 4560

Nel Titolo viene riportato il seguente identificativo catastale: Fg. 111 p.la 149 sub. 3 e sub. 4 di vani 4,5 - A/4 in comproprietà dei signori ... **OMISSIS** ..., ... **OMISSIS** ... ed ... **OMISSIS** ...

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione edificio appartamento di cui al punto A

L'unità immobiliare è sita al piano secondo (ultimo piano) ed è parte dell'edificio plurifamiliare, e si sviluppa su un unico piano. L'appartamento è composto da un vano ingresso-soggiorno, un vano cucina, bagno e due camere da letto, oltre al balcone con accesso direttamente dal soggiorno. Nel balcone è compreso un piccolo vano chiuso quale ripostiglio/lavanderia. L'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato conservativo, con finiture normali. Le pareti sono tinteggiate a tempera ed in molte parti rivestite con materiale ligneo, il pavimento è costituito da materiale in gres porcellanato su tutti i vani. Nel vano cucina e nel bagno, le pareti sono totalmente rivestite da piastrelle in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane ad ante in alluminio (in buono stato conservativo), mentre gli infissi interni sono in alluminio (finestre). Nel balcone non vi è presenza di pavimentazione, risulta esservi solo il massetto. L'unità immobiliare è con impianto di riscaldamento autonomo a metano con elementi radianti in termoconvettori. La superficie utile dell'intera unità immobiliare risulta essere pari a circa mq 53,00.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 66,00.
posto al piano secondo

L'edificio è stato costruito nel antecedente agli anni 50

L'unità immobiliare, ha un'altezza interna di circa mt 2,80

L'edificio è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati nessuno

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15.12 2008 identificato nella zona Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))

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. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)

3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:

INCREMENTO 0(a), 7.5% (b), 15% (c) e 25% (d).

Processo di attuazione

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

A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

B) Intervento edilizio diretto

7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano:

2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione – ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio – Bb(2)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso/Soggiorno	sup reale netta	18,55	1,00	18,55
Cucina	sup reale netta	4,58	1,00	4,58
Disimpegno	sup reale netta	0,79	1,00	0,79
Camera	sup reale netta	11,32	1,00	11,32
Camera	sup reale netta	7,38	1,00	7,38
Bagno	sup reale netta	3,84	1,00	3,84
Ripostiglio	sup reale netta	0,76	1,00	0,76
Balcone	sup reale netta	5,40	0,20	1,08
		52,62		48,30

Identificato al catasto fabbricati: al foglio 111 particella 149 subalterno 7, categoria A/4 classe 3 consistenza 3,5 piano 2 rendita € 180,76.

Coerenze: Alla data della redazione della presente perizia, agli atti catastali non risulta la presenza della planimetria catastale con oggetto l'immobile in causa.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. , condizioni: sufficienti Note: Il balcone è sprovvisto della pavimentazione.
Copertura	tipologia: a falde , materiale: legno , condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura , condizioni: buone
Componenti edilizie costruttive:	e
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente , materiale: alluminio , protezione: persiane , materiale protezione: alluminio , condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti Note: Si precisa che le porte installate all'interno dell'unità immobiliare, ad eccezione di quella del bagno, sono in pvc del tipo a soffietto, in sufficiente stato conservativo.
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto , coibentazione: inesistente , condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame , coibentazione: inesistente , rivestimento: intonaco di cemento , condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres , condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno massello , accessori: senza maniglione antipanico , condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: klinker , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina , materiale: klinker , condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica , rivestimento: marmo , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare Note: Si precisa che, all'interno dell'unità immobiliare, parte dell'impianto elettrico è stato modificato, con l'aumento dei punti di presa, utilizzando una canalina esterna.
Fognatura	tipologia: mista , rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: buona , condizioni: buone , conformità: da collaudare
Gas	tipologia: con tubazioni a vista , alimentazione: metano , rete di distribuzione: tubi in rame , condizioni: buone , conformità: da collaudare

Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in ferro zincato , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Telefonico	tipologia: sottotraccia , centralino: assente , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: metano , rete di distribuzione: canali coibentati , diffusori: termoconvettori , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il quesito estimativo posto allo scrivente è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della compravendita costituenti il compendio immobiliare oggetto di causa.

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio dei beni o, come d'accezione comune, il più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

In proposito si rileva che tali beni presentano destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi compravenduti nello stesso periodo.

Le particolari condizioni del mercato immobiliare urbano inducono lo scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare, rispetto alle quali è stata esperita una appropriata indagine economica incentrata su immobili di analoghe od analogabili condizioni tecnico-economiche, lo scrivente ritiene di poter oggettivamente il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni, le quali debbono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e, precisamente: le tecniche costruttive, le finiture, la tipologia edilizia, la salubrità e sicurezza dei locali, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, l'ubicazione rispetto al centro cittadino, la distanza dalla viabilità principale.

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

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

A) Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al I° trimestre 2011 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

- Abitazioni civili ubicate nella Periferia definite come abitabile tra **€ 900,00** ed **€ 1150,00** al mq di superficie convenzionale vendibile.

B) Nella banca dati pubblicata dalla Agenzia del Territorio della provincia di Terni - Fonte O.M.I. riferito al II° semestre 2010 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

- Abitazioni di tipo economico ubicate nella zona Semicentrale definite come Normali tra € 870,00 ed € 1200,00 al mq di superficie Lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra **€ 1.080,00 ed € 1.044,00 al mq di superficie netta** (considerati i valori minimi di mercato).

Nella forbice dei valori, si inserisce, il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili -anche se non ufficiali- ed in considerazione delle peculiarità degli immobili in questione, ritiene ragionevole adottare il valore unitario pari ad: - **€/mq 1.060,00 di superficie commerciale netta** (*intendendosi con ciò la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al netto delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni effettuate sul posto; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore*).

-) cantine e soffitte non collegate: da 0,25 a 0,50
-) cantine e soffitte collegate: da 0,30 a 0,60
-) balconi scoperti sino a 10 mq: da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq: da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq: da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq: da 0,10 a 0,30
-) autorimesse non collegate: da 0,40 a 0,70
-) cantine trasformate: da 0,50 a 0,80

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Terni,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni,
- Uffici del registro di Terni,
- Ufficio tecnico di Terni,
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
- Listino Immobiliare di Terni e Provincia.
- Banca dati delle quotazioni immobiliari -Fonte OMI-Agenzia del Territorio della Provincia di Terni.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	edificio appartamento	66,00	51.198,00	51.198,00
			51.198,00	51.198,00

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:	€ 7.679,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 41.018,30
---	-------------

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. 195/2010 R.G.

Promossa da: ... ***OMISSIS*** ...

Contro: ... ***OMISSIS*** ...

Giudice:

Dr. Carmelo BARBIERI

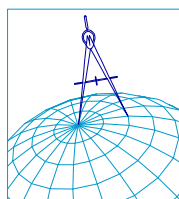
Custode giudiziario:

Dott.ssa Patrizia CIANCHINI

Perito: ***Geom. Mirko CARLINI***

indice degli allegati:

- Allegato A) – Planimetria di rilievo
- Allegato B) – Estratto di mappa e visura catastale
- Allegato C) – Copie atto di proprietà Rep. 25092
- Allegato D) – Documentazione fotografica



Geometra Mirko CARLINI

Via del Sersimone n. 8

- 05100 - TERNI -

Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Terni al n. 960

Iscritto all'albo del Tribunale di Terni al n. 796

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : mirko.carlini@geopec.it

TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. *195/2010 R.G.*

Promossa da: ... ***OMISSIS*** ...

Contro: ... ***OMISSIS*** ...

Giudice:

Dr. Carmelo BARBIERI

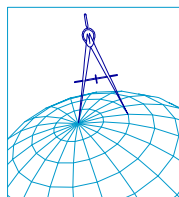
Custode giudiziario:

Dott.ssa Patrizia CIANCHINI

Perito: ***Geom. Mirko CARLINI***

Allegato **A)**

PLANIMETRIA DI RILIEVO D'INTERNI



Geometra Mirko CARLINI

Via del Sersimone n. 8

- 05100 - TERNI -

Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Terni al n. 960

Iscritto all'albo del Tribunale di Terni al n. 796

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : mirko.carlini@geopec.it

ELABORATO GRAFICO

Allegato "A"

Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 01.06.2011

Unità Immobiliare Urbana sita nel

Comune di Terni Via Emilia n. 5

censita al N.C.E.U. al Fg. 111 part. 149 sub. 7

Esecuzione Immobiliare n. R.G.: 195/2010

Promossa da: ... Omissis ...

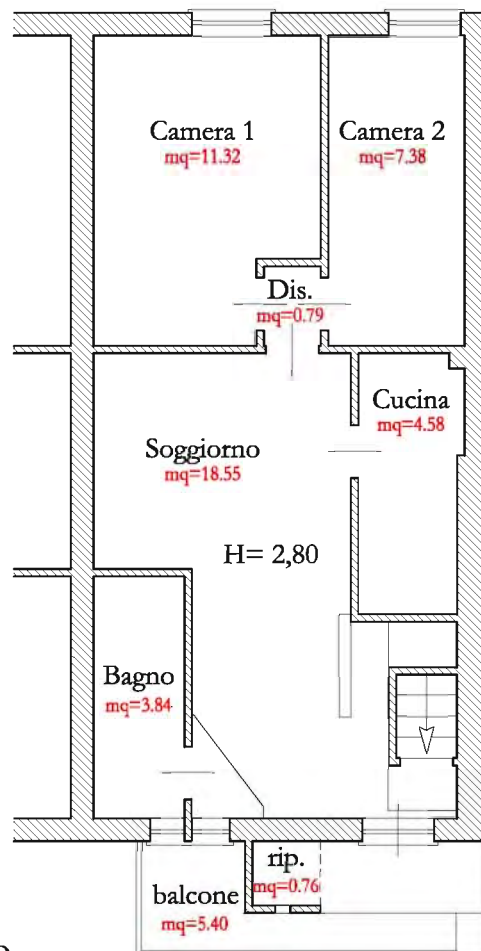
Contro: ... Omissis ...

Giudice: Dr. Carmelo BARBIERI

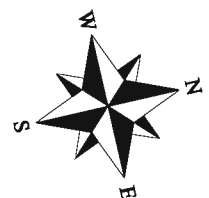
Custode Giudiziario: Dott.ssa Patrizia CIANCHINI

Perito: Geom. Mirko CARLINI

Via Romagna



Piano secondo



Scala 1:100

TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. 195/2010 R.G.

Promossa da: ... ***OMISSIS*** ...

Contro: ... ***OMISSIS*** ...

Giudice:

Dr. Carmelo BARBIERI

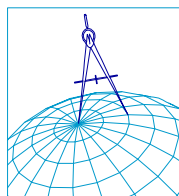
Custode giudiziario:

Dott.ssa Patrizia CIANCHINI

Perito: ***Geom. Mirko CARLINI***

Allegato B)

ESTRATTO DI MAPPA E VISURA CATASTALE



Geometra Mirko CARLINI

Via del Sersimone n. 8

- 05100 - TERNI -

Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Terni al n. 960

Iscritto all'albo del Tribunale di Terni al n. 796

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : mirko.carlini@geopec.it

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/07/2011

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)
	Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 111 Particella: 149 Sub.: 7

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		111	149	7	1		A/4	3	3,5 vani		Euro 180,76 L. 350.000	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/07/1982 n . 2908 .1/1989 in atti dal 29/04/1998
Indirizzo				VIA EMILIA n. 5 piano: 2;								
Notifica	-						Partita	1035100		Mod.58	-	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/03/1996 Voltura n . 2106 .1/1996 in atti dal 16/09/1996 Repertorio n .: 25092 Rogante: DR .C .FILIPPETTI Sede: TERNI COMPRAVENDITA	

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. 195/2010 R.G.

Promossa da: ... ***OMISSIS*** ...

Contro: ... ***OMISSIS*** ...

Giudice:

Dr. Carmelo BARBIERI

Custode giudiziario:

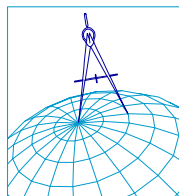
Dott.ssa Patrizia CIANCHINI

Perito: ***Geom. Mirko CARLINI***

Allegato C)

COPIA ATTO DI PROPRIETA'

Rep. 25092



Geometra Mirko CARLINI

Via del Sersimone n. 8

- 05100 - TERNI -

Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Terni al n. 960

Iscritto all'albo del Tribunale di Terni al n. 796

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : mirko.carlini@geopec.it

il 27/3/96
Reg. Parl. N. 2074
N. 25092 REP.

Dott. Proc. CARLO FILIPPETTI
NOTAIO
TERNI - Via dal-Mercato, 4
Tel/Fax 0744.40021R
N. 23458

360

PROGR.

-----COMPRAVENDITA-----
-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno millenovecentonovantasei, il giorno venticinque
del mese di marzo
25 marzo 1996

In Terni, Piazza Bruno Buozzi, presso gli Uffici
della Cassa di Risparmio di Spoleto s.p.a.
Innanzi a me dr. CARLO FILIPPETTI, notaio in Terni,
ed iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti
di Terni, Spoleto ed Orvieto.

-----Sono comparsi i signori:-----

-----, nato a -----
e domiciliato a ----- Fies -----

codice fiscale numero: -----

-----, nato a -----
domiciliato a -----

codice fiscale numero -----

-----, nata a -----
domiciliata a -----

codice fiscale numero: -----

-----, nato a -----



UFFICIO REGISTRO - TERNI
000967
Emissione L. 702.000
di cui L. 50.000
cento per cento
di cui L. 50.000
L. 50.000
15 APR 1996
REGISTRO DI TERNI
Fies
Pubbl
15 APR 1996

e domiciliato a

codice fiscale numero: -----

nata a

e domiciliata a

codice fiscale numero: -----

, nato a

e do-

miliato a

, dipen-

dente

, codice fiscale numero:-----

Detti componenti, della cui identità io notaio sono certo; avendo i necessari requisiti, fanno espressa rinuncia, d'accordo tra loro e con me notaio all'assistenza dei testimoni e, previa dichiarazione che tra le parti non esiste rapporto di parentela in linea retta, mi richiedono di ricevere questo atto, con il quale convengono e stipulano quanto segue:---

-----ARTICOLO 1°-----

I signori

, ciascuno per i diritti pari a 2/8 ed i

signori

e , ciascuno

per i diritti pari ad 1/8 - congiuntamente e per

l'intero vendono e trasferiscono a favore del signor

, che accetta ed acquista:-----

porzione del fabbricato sito in Comune di Terni,
via Emilia numero 5, costituita da un appartamento
al piano secondo, composto da quattro vani

collocato nel N.C.E.U. di Terni alla Partita 1032956
folia 111 con la particella 149 sub.7 - con dati
consuati in accertamento in forza della denuncia di
trasmissione registrata presso l'Ufficio del Territo-
rio di Terni in data 12/12/1995 n.3911 di prot.-----

confina vano scale; Via Emilia, cortile
colui altri confini,
nella vendita sono comprese pro-quota tutte le parti
indivisibili del fabbricato di cui è porzione quanto
venduto come per legge.-----

si fa riferimento al certificato catastale rilascia-
to dall'Ufficio del Territorio di Terni in data 13
Maggio 1996 numero 1995 di prot.-----

la parte venditrice precisa che quanto sopra compra-
venduto è bene suo personale e le appartiene:-----

per i diritti pari a 3/4 ai
ed in forza di
successione legittima in morte della propria madre
deceduta il
decreto di successione registrata presso l'Ufficio
del Registro di Terni al numero 31/576 e numero



CARTA	L. 10.000
SCRITTO	" 8.000
REPERT.	" 500
ONORARIO	"
CASSA NOT.	" 2000
TASSA ARCH.	" 2000
REGISTRO	"

Handwritten signature

Handwritten signature

43/659);-----

- per i diritti di 1/8 ai signori e

in forza di successione legittima in

morte del rispettivo padre e marito ,

deceduto il : (denuncia di succes-

sione registrata presso l'Ufficio del Registro di

Terni al numero 15/659).-----

Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio

1985 n.47 e successive modificazioni (Condono Edili-

zio) e della legge 26 giugno 1990 n.165 - la parte

venditrice - signori -

suddetti - da me ammonita sulle responsabili-

tà penali in caso di dichiarazioni false o non veri-

tiere ai sensi dell'art.4 della legge 4 gennaio 1968

n.15 - dichiara ed attesta sotto la propria respon-

sabilità:-----

- che la costruzione della sopra descritta porzione

di fabbricato è iniziata in data anteriore al 1°

settembre 1967 e che successivamente a tale data

detta porzione di fabbricato non è stata oggetto di

interventi edilizi o mutamenti di destinazione che

avrebbero richiesto licenza, concessione o autoriz-

zazione;-----

- che il reddito relativo alla sopra descritta por-

zione di fabbricato è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione

-----ARTICOLO 2°-----

La detta compravendita è fatta ed accettata a corpo, con tutti i diritti, le pertinenze, le servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato, nello

stato di fatto e di diritto in cui quanto sopra com-

pravenduto attualmente si trova e per il prezzo di-

chiarato dalle parti di lire 34.000.000

più tante frazioni di cui

che la parte venditrice dichiara di avere ricevuto dalla parte acquirente alla quale ne rilascia quietanza di saldo.

-----ARTICOLO 3°-----

La parte venditrice garantisce anche agli effetti della legge 19 maggio 1975 n.151, la legittima proprietà, la piena disponibilità e la libertà di quanto venduto da vincoli, pesi ed ipoteche.

-----ARTICOLO 4°-----

Le parti rinunciano all'ipoteca legale con esonero di responsabilità per il Competente Conservatore dei

La parte venditrice chiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla suddetta legge (riduzione al 50% dell'imposta INVIM).-----

-----ARTICOLO 6°-----

Ai fini della legge 19 maggio 1975 n.151, il signor

dichiara di essere coniugato in

comunione legale.

il signor _____ dichiara di essere

coniugato in comunione dei beni

la signora _____ dichiara di essere

coniugato in comunione dei beni.

il signor _____ dichiara di essere

separato

la signora _____ dichiara di essere

separata

il signor _____) dichiara di essere coniugato

in separazione dei beni.-----

-----ARTICOLO 7°-----

Le parti chiedono l'applicazione dei criteri di valutazione automatica previsti dalla legge 13 maggio 1988 numero 154.-----

Questo atto è stato letto da me notaio ai comparenti, i quali, a mia domanda lo hanno riconosciuto conforme alla loro volontà.-----

Esso è stato scritto da persona di mia fiducia e

parte da me su otto pagine di due fogli e viene sottoscritto in fine ed a margine del foglio intermedio dai componenti e da me.

Al Notaio Terni e sostituiti con la Nota e di trasgrire le residenze nel Comune di Terni nel Comune di Poggio Ruvo. In fede da me Notaio Pette ai componenti

Carlo Pette



Copia conforme all'originale che si rilascia alla parte interessata

si compone di N. 4 fogli e N. 1 allegati.
Terni, 13 giugno 2004



TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. 195/2010 R.G.

Promossa da: ... **OMISSIS** ...

Contro: ... **OMISSIS** ...

Giudice:

Dr. Carmelo BARBIERI

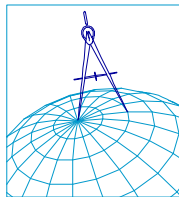
Custode giudiziario:

Dott.ssa Patrizia CIANCHINI

Perito: **Geom. Mirko CARLINI**

Allegato D)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Geometra Mirko CARLINI

Via del Sersimone n. 8

- 05100 - TERNI -

Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Terni al n. 960

Iscritto all'albo del Tribunale di Terni al n. 796

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : mirko.carlini@geopec.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
effettuata in data 01.06.2011

Vista esterna



Ingresso all'edificio di cui è parte
l'unità immobiliare Lotto 001

Vista ingresso edificio su Via Emilia n. 5

Foto 01



Vano scala di accesso all'unità immobiliare

Foto 02



Vista esterna

Foto 03

Vista interna



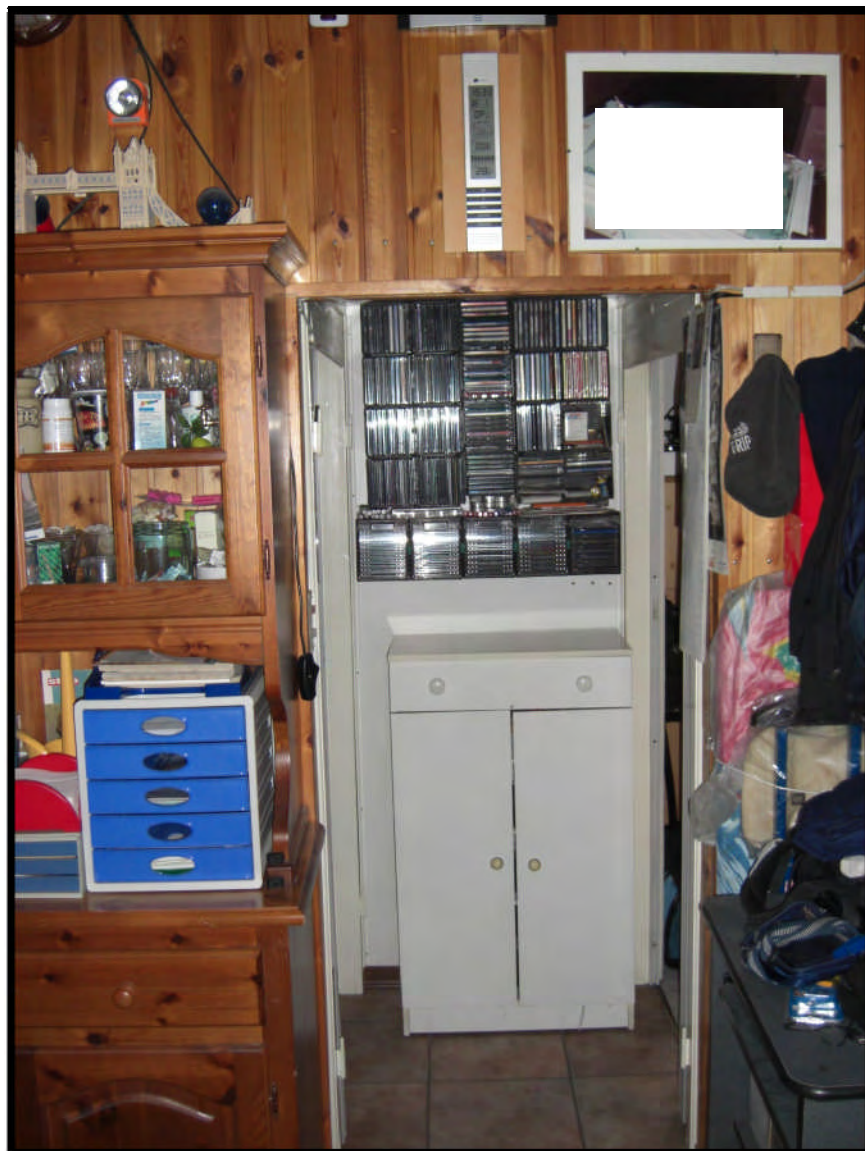
Ingresso – Soggiorno

Foto 04



Soggiorno

Foto 05



Disimpegno

Foto 06



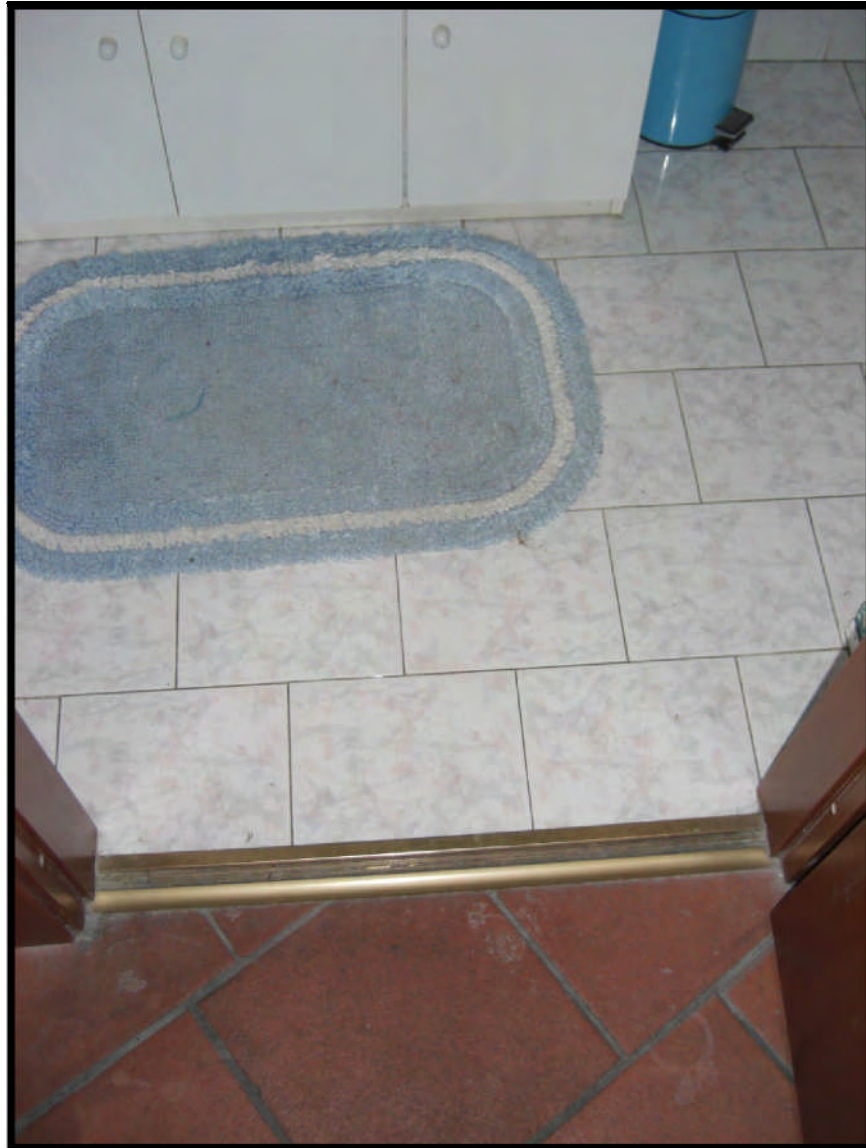
Pavimentazione tra soggiorno e cucina

Foto 07



Cucina

Foto 08



Ingresso bagno

Foto 09



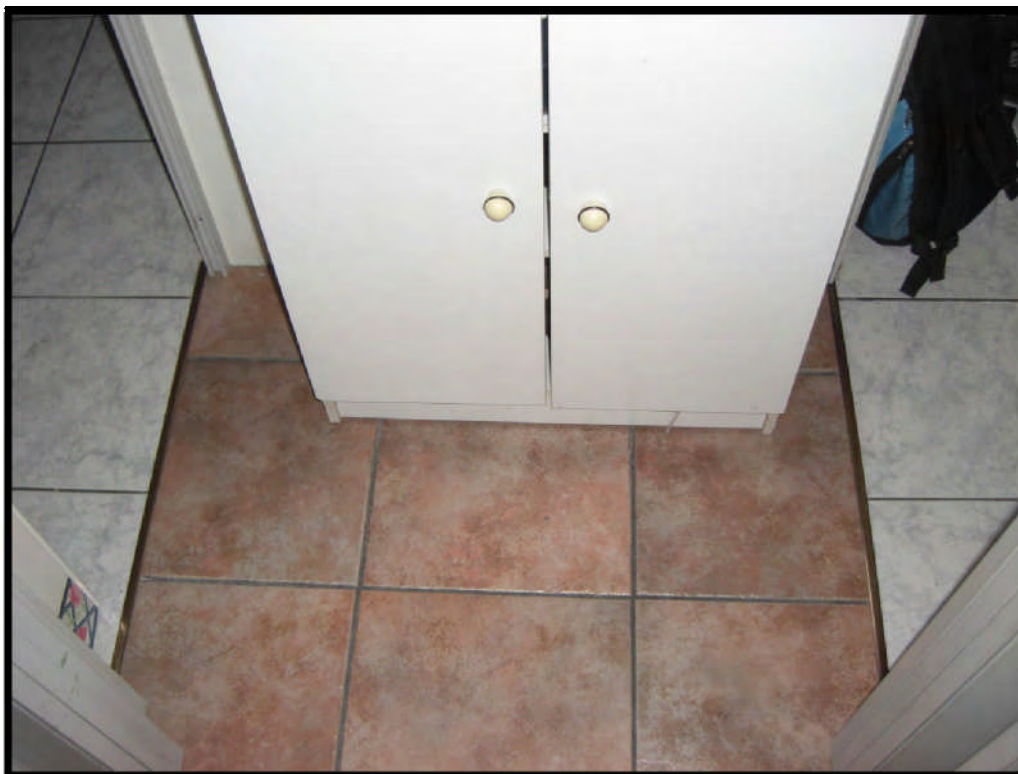
Bagno

Foto 10



Bagno

Foto 11



Disimpegno zona notte

Foto 12



Camera da Letto 1

Foto 13



Camera da Letto 1

Foto 14



Camera da Letto 2

Foto 15



Camera da Letto 2

Foto 16



Particolare termoconvettore

Foto 17



Particolare infisso

Foto 18



Ripostiglio posto sul balcone

Foto 19



Balcone

Foto 20



Particolare ingresso unità immobiliare

Foto 21

Terni li 25 luglio 2011

Il Perito
Geom. Mirko CARLINI

TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. ***195/2010 R.G.***

Promossa da: ***...OMISSIS...***

Contro: ***...OMISSIS...***

Giudice:

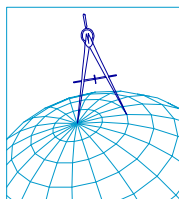
Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode giudiziario:

Dr. Paolo SEBASTIANI

Perito: ***Geom. Mirko CARLINI***

ELABORATO PERITALE



Geometra Mirko CARLINI

Via G. Giovannini n. 3 - 05100 - TERNI -

Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Terni al n. 960

Iscritto all'albo del Tribunale di Terni al n. 796

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : mirko.carlini@geopec.it

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **...OMISSIS...**

contro: **...OMISSIS...**

N° Gen. Rep. **195/2010**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Patrizia CIANCHINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - appartamento

Tecnico incaricato: **Geom. Mirko CARLINI**

CODICE FISCALE: **CRL MRK 75C26 L117 Z**

PARTITA IVA: **00773520556**

Con studio in: **Via G. Giovannini n. 3 - Terni**

telefono: **0744/460062**

cellulare: **328 1538507**

fax: **0744/460062**

email: mirko.carlini@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Emilia n. 5 - Terni - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - appartamento

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali:

- ...**OMISSIS**... nata a ...**OMISSIS**...il ...**OMISSIS**...n.c.f. ...**OMISSIS**...
Proprietaria per 1/1.

Unità immobiliare censita al foglio **111**, particella **149**, subalterno **7**, indirizzo **Via Emilia n. 5**, piano **2**, comune **Terni**, categoria **A/4**, classe **3**, consistenza **3,5 vani**, superficie catastale **52 mq**, rendita **€ 180,76**

2. Stato di possesso

Bene: Via Emilia n. 5 - Terni - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - appartamento

Possesso: Occupato dal debitore non proprietario

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Emilia n. 5 - Terni - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Emilia n. 5 - Terni - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - appartamento

Creditori Iscritti: ...**OMISSIS**..., ...**OMISSIS**..., ...**OMISSIS**...

5. Comproprietari

Beni: Via Emilia n. 5 - Terni - 05100

Lotti: 001 - Appartamento

Corpo: A - appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Emilia n. 5 - Terni - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Emilia n. 5 - Terni - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Emilia n. 5 - Terni - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Prezzo base d'asta: € 40.807,75

Beni in **Terni**
Via Emilia n. 5

Lotto: 001 - Appartamento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni CAP: 05100 Via Emilia n. 5

Quota e tipologia del diritto

- 1/1 di **...OMISSIS...** nata a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** n.c.f. **...OMISSIS...**

quindi per l'intero

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- **...OMISSIS...** nata a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** n.c.f. **...OMISSIS...** Proprietaria per 1/1.

dell'immobile sito in Terni censito al catasto fabbricati al foglio 111, particella 149, subalterno 7, indirizzo Via Emilia n. 5, piano secondo, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 52 mq, rendita € 180,76

Derivante da:

- Visura catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate dipartimento Territorio Visura n. T277958 del 01.04.2016, derivante da atto pubblico – donazione accettata.

Confini:

- L'unità immobiliare confina a Nord ed ad Est ha le facciate in aderenza con altro edificio, a SUD su distacco con fabbricati per civile abitazione ed ad Ovest su Via Emilia.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- La planimetria catastale presente in atti risulta essere difforme, per la diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante:

- Pratica Do.C.Fa.

Descrizione delle opere da sanare:

- Diversa distribuzione degli spazi interni.

Pratica Do.C.Fa. (Variazione catastale): € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Note:

- nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di unità immobiliare con destinazione residenziale posta in fronte alla via Emilia. L'unità immobiliare in causa è posta al piano secondo dell'edificio, con accesso direttamente dalla strada al quale si accede ad un vano scala comune con altre unità immobiliari. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra; le unità immobiliare costituenti l'edificio sono tutte con destinazione residenziale.

Caratteristiche zona:

- periferica normale

Area urbanistica:

- residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi:

- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi:

- Centro della città di Terni.

Caratteristiche zone limitrofe:

- residenziali

Attrazioni paesaggistiche:

- Cascata delle Marmore;
- Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche:

- Centro della città di Terni;
- Sito di Carsulae.

Principali collegamenti pubblici:

- Linea urbana autobus fermata a circa 200 mt

- Stazione ferroviaria a circa 1,5 Km
- Autostazione a circa 1,5 Km
- Raccordo autostradale Terni-Orte a circa 4 Km

Servizi offerti dalla zona:

- Negozi in genere (alimentari, abbigliamento ecc.) (a circa 200 mt)
- Centro città (a circa 1,5 km)
- Piscina (a circa 2 Km)
- Linea urbana autobus (fermata a circa 200 mt)
- Supermercato (a circa 600 mt)
- Farmacia (a circa 1 km)
- Stazione ferroviaria (a circa 1,5 km)
- Autostazione (a circa 1,5 km)
- Cinema multisala (a circa 3 Km)
- Raccordo autostradale Terni-Orte (a circa 4 km)

3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato dal debitore, genitore della proprietaria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...;**
Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo; Importo ipoteca: € 90.000,00;
Importo capitale: € 45.000,00; a rogito di Dott. Calo FILIPPETTI Notaio in
Terni in data 28/03/2008 ai nn. Rep. 46848; Iscritto/trascritto a Conservatoria
dei Registri Immobiliari di Terni in data 01/04/2008 ai nn. 734/3961

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di ...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...;** Derivante
da: Atto esecutivo e cautelare - Verbale di pignoramento immobili; a rogito di
Tribunale di Terni in data 27/10/2009 ai nn. Rep. 891 iscritto/trascritto a

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 09/11/2009 ai nn. 8608/13816;

- **Pignoramento a favore di ...*OMISSIS*...** contro **...*OMISSIS*...**; Derivante da: Atto esecutivo e cautelare - Verbale di pignoramento immobili; a rogito di Tribunale di Terni in data 08/10/2010 ai nn. Rep. 878 iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 03/11/2010 ai nn. 8200/13071;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- Nessuna

Millesimi di proprietà:

- Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

- Essendo l'immobile posto al piano secondo, l'accesso alle persone diversamente abili non è possibile, almeno che non si provveda all'istallazione di un servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

- Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica:

- Non presente

Indice di prestazione energetica:

- Data la tipologia costruttiva dell'edificio, si ipotizza la categoria "G"

Note Indice di prestazione energetica:

- Lo scrivente rimane a disposizione del G.E. per la redazione e trasmissione dell'A.P.E. al momento dell'aggiudicazione dell'unità immobiliare.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:

- Nessuno

Avvertenze ulteriori:

- Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

- Sig.ra ...**OMISSIS**... nata a ...**OMISSIS**...il ...**OMISSIS**...n.c.f. ...**OMISSIS**...
Proprietaria per 1/1
dal **25/10/2011** al **attuale proprietaria**. In forza di atto di donazione a rogito di Dott. Carlo FILIPPETTI Notaio in Terni in data 25/10/2011 ai nn.rep. 52559732856 - registrato a Conservatoria dei registri Immobiliari di Terni in data 28/10/2011 ai nn. 8733/12894.

Titolare/Proprietario:

- Sig. ...**OMISSIS**... nato a ...**OMISSIS**... il ...**OMISSIS**... n.c.f. ...**OMISSIS**...
Proprietario per 1000/1000 dal **25/03/1996** al **25/10/2011** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Carlo FILIPPETTI in data 1996-03-25 ai nn. Rep. 25092 e n. 13458 progr. registrato Terni in data 1996-03-27 ai nn. Reg. Gen. 6 casella 2697 Reg. Part. 2074;

Titolare/Proprietario:

- ...**OMISSIS**... nato a ...**OMISSIS**...il ...**OMISSIS**... n.c.f. ...**OMISSIS**... Proprietà per 2/8;
- ...**OMISSIS**... nato a ...**OMISSIS**...il ...**OMISSIS**... n.c.f. ...**OMISSIS**... Proprietà per 2/8;
- ...**OMISSIS**... nata a ...**OMISSIS**...il ...**OMISSIS**... n.c.f. ...**OMISSIS**... Proprietà per 2/8;
- ...**OMISSIS**... nato a ...**OMISSIS**...il ...**OMISSIS**... n.c.f. ...**OMISSIS**... Proprietà per 1/8;
- ...**OMISSIS**... nata a ...**OMISSIS**...il ...**OMISSIS**... n.c.f. ...**OMISSIS**... Proprietaria per 1/8
dal **10/09/1988** al **25/03/1996** In forza di denuncia di successione a rogito Ufficio del Registro di Terni in data 1989-05-22 ai nn. Rep. 15/659 registrato Terni in data 1989-05-31 ai nn. Reg. Part. 3418 Reg. Gen. 4560

Nel Titolo viene riportato il seguente identificativo catastale: Fg. 111 p.lla 149 sub. 3 e sub. 4 di vani 4,5 - A/4 in comproprietà dei signori Impenna Oliviero, Impenna Claudio ed Impenna Rosita

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:

- Nonostante le ripetute ricerche presso l'Amministrazione Comunale – Settore edilizia privata, non è stato possibile prendere visione del o dei titoli abilitativi edilizi con oggetto l'immobile in questione.
L'unico titolo edilizio rilevato con oggetto l'immobile in questione è una Denuncia di Inizio Attività presentata in data 27/11/2007 prot. 206444 con oggetto il ripristino dello stato dei luoghi dopo l'eliminazione degli abusi realizzati sul terrazzo dell'unità immobiliare.
- Si precisa altresì, che per l'unità immobiliare non è stato trovato il certificato di abitabilità/agibilità.

Conformità edilizia:

- Stante quanto sopra, non è possibile confermare la rispondenza tra il titolo assentito e lo stato esistente, precisando che, non è possibile confermare la circostanza che lo stato di fatto sia come all'origine in quanto la variazione catastale con oggetto l'unità immobiliare in questione, riporta una data risalente all'anno 1995.
- Confermata la mancanza del certificato di agibilità sarà necessario procedere alla presentazione della paratica c.d. Agibilità presso il Comune di Terni.
- Considerata la rilevata difformità tra la rappresentazione planimetrica dell'appartamento al Catasto, si crede che sia necessario presentare la pratica edilizia in sanatoria per le modifiche rilevate consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante:

- Redazione e presentazione pratica edilizia in sanatoria € 1.100,00
- Redazione e presentazione pratica agibilità € 900,00,

Note:

Si precisa che negli importi sopra riportati sono da ritenersi incluse le sole spese tecniche per la redazione e presentazione della pratica di sanatoria e dell'agibilità, ritenendo escluse le spese per i diritti e/o qualora prevista il pagamento di una sanzione amministrativa. Sono inoltre esclusi gli importi necessari alla redazione di qualsiasi altra pratica necessaria al fine della redazione di certificazioni con oggetto sia le strutture che gli impianti esistenti all'interno dell'unità immobiliare.

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

7.1

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale approvato in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15.12 2008 identificato nella zona Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))
----------------------------------	---

Norme tecniche:	<p>Norme tecniche ed indici: OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)) 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. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97) 3. Le percentuali ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), 7.5% (b), 15% (c) e 25% (d). Processo di attuazione 4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica. B) Intervento edilizio diretto 7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano: 2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione – ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio – Bb(2)</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO

Note sulla conformità:

- Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - appartamento**

L'unità immobiliare è sita al piano secondo (ultimo piano) ed è parte dell'edificio plurifamiliare, e si sviluppa su un unico piano. L'appartamento è composto da un vano ingresso-soggiorno, un vano cucina, bagno e due camere da letto, oltre al balcone con accesso direttamente dal soggiorno. Nel balcone è compreso un piccolo vano chiuso quale ripostiglio/lavanderia. L'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato conservativo, con finiture normali. Le pareti sono tinteggiate a tempera ed in molte parti rivestite con materiale ligneo, il pavimento è costituito da materiale in gres porcellanato su tutti i vani. Nel vano cucina e nel bagno, le pareti sono totalmente rivestite da piastrelle in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane ad ante in alluminio (in buono stato conservativo), mentre gli infissi interni sono in alluminio (finestre). Nel balcone non vi è presenza di pavimentazione, risulta esservi solo il massetto. L'unità immobiliare è con impianto di riscaldamento autonomo a metano con elementi radianti in termoconvettori.

1. Quota e tipologia del diritto

- 1/1 di **...OMISSIS...** - **Piena proprietà** Cod. Fiscale: **...OMISSIS...**
quindi per l'intero

La superficie complessiva lorda dell'appartamento è di circa mq **66,00**, è posto al piano secondo

L'edificio è stato costruito precedentemente agli anni 50

L'unità immobiliare è identificata con il numero 5; ha un'altezza interna di circa 2,80 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati nessuno

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	Tipologia: a due falde materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente

Rivestimento materiale: **legno massello**
 accessori: **senza maniglione antipanico**
 condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno**
 materiale: **Gres**
 condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina**
 materiale: **Gres**
 condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia**
 tensione: **220V**
 condizioni: **buone**
 conformità: **Al momento dell'accesso non era disponibile la documentazione per la verifica**

Idrico tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 condizioni: **buone**
 conformità: **Al momento dell'accesso non era disponibile la documentazione per la verifica**

Termico tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **metano**
 diffusori: **termoconvettori**
 condizioni: **buone**
 conformità: **Al momento dell'accesso non era disponibile la documentazione**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso/Soggiorno	sup reale netta	18,55	1,00	18,55
Cucina	sup reale netta	4,58	1,00	4,58
Dsimpegno	sup reale netta	0,79	1,00	0,79
Camera	sup reale netta	11,32	1,00	11,32
Camera	sup reale netta	7,38	1,00	7,38
Bagno	sup reale netta	3,84	1,00	3,84
Ripostiglio	sup reale netta	0,76	1,00	0,76
Balcone	sup reale netta	5,40	0,20	1,08
		52,82		48,30

Impianto elettrico:

- Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

- Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note:

- Al momento dell'accesso non era disponibile la documentazione per la verifica di rispondenza alla normativa attuale.

Riscaldamento:

- Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto:

- Autonomo

Stato impianto:

- Buono

Note:

- Al momento dell'accesso non era disponibile la documentazione per la verifica di rispondenza alla normativa attuale.

Condizionamento e climatizzazione:

- Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

- Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

- L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

- Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente:

- Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
-

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il quesito estimativo posto allo scrivente è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della compravendita costituenti il compendio immobiliare oggetto di causa. Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio dei beni o, come d'accezione comune, il più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione. In proposito si rileva che tali beni presentano

destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi compravenduti nello stesso periodo. Le particolari condizioni del mercato immobiliare urbano inducono lo scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare, rispetto alle quali è stata esperita una appropriata indagine economica incentrata su immobili di analoghe od analogabili condizioni tecnico-economiche, lo scrivente ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni, le quali debbono intendersi comprensive della corte di proprietà limitrofe agli immobili oggetto di valutazione. Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e, precisamente: le tecniche costruttive, le finiture, la tipologia edilizia, la salubrità e sicurezza dei locali, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, l'ubicazione rispetto al centro cittadino, la distanza dalla viabilità principale. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

A) Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al IV° trimestre 2015 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

- Abitazioni ubicate nella zona Semiperiferica/periferica del Comune di Terni classificabile come abitabile un valore compreso tra **€ 700,00** ed **€ 1.000,00** al mq di superficie convenzionale vendibile.

B) Nella banca dati pubblicata dalla Agenzia del Territorio della provincia di Terni - Fonte O.M.I. riferito al 2° semestre 2015 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

- Abitazioni civili ubicate nella zona Semicentrale, Sant'Agnese, Borgo Bovio, Acciaierie, Rocca S. Zenone, Tuillo, Toano, San Carlo definite come Abitazioni di tipo economico tra **€ 750,00** ed **€ 1.050,00** al mq di superficie Lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione si inserisce, il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili -anche se non ufficiali- ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in questione, ritiene ragionevole adottare il valore unitario pari ad:

- **€/mq 1.050,00 di superficie commerciale netta**

(intendendosi con ciò la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al netto delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni effettuate sul posto; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore).

-) cantine e soffitte non collegate:	da 0,25 a 0,50
-) cantine e soffitte collegate:	da 0,30 a 0,60
-) balconi scoperti sino a 10 mq:	da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq:	da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq:	da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq:	da 0,10 a 0,30
-) autorimesse non collegate:	da 0,40 a 0,70

-) cantine trasformate: da 0,50 a 0,80

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Terni;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
- Uffici del registro di Terni;
- Ufficio tecnico di Terni;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino Immobiliare di Terni e Provincia;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio di Terni,
- Agenzie Immobiliari del posto.

8.3 Valutazione corpi:

A - appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso/Soggiorno	18,55	€ 1.050,00	€ 19.477,50
Cucina	4,58	€ 1.050,00	€ 4.809,00
Disimpegno	0,79	€ 1.050,00	€ 829,50
Camera	11,32	€ 1.050,00	€ 11.866,00
Camera	7,38	€ 1.050,00	€ 7.749,00
Bagno	3,84	€ 1.050,00	€ 4.032,00
Ripostiglio	0,76	€ 1.050,00	€ 798,00
Balcone	1,08	€ 1.050,00	€ 1.134,00
Valore corpo			€ 50.715,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.715,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.715,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Netta utile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	52,82	€ 50.715,00	€ 50.715,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 7.607,25
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel bi-	€ 0,00

ennio anteriore alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **40.807,75**

Data generazione:
30-03-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Mirko Carlini



A purple rectangular stamp from the 'Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni'. The stamp contains the text 'Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni' at the top, a logo in the center, and 'Iscrizione Albo N. 960' on the right. Below the stamp is a handwritten signature in black ink that reads 'Mirko Carlini'.

TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. 195/2010 R.G.

Promossa da: ***...OMISSIS...***

Contro: ***...OMISSIS...***

Giudice:

Dott.ssa Natalia GIUBILEI

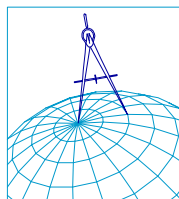
Custode giudiziario:

Dott.ssa Patrizia CIANCHINI

Perito: ***Geom. Mirko CARLINI***

indice degli allegati:

- Allegato A) – Planimetria di rilievo
- Allegato B) – Estratto di mappa, visura e planimetria catastale
- Allegato C) – Copie atto di Donazione Rep. 52559
- Allegato D) – Documentazione fotografica



Geometra Mirko CARLINI

Via G. Giovannini n. 3

- 05100 - TERNI -

Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Terni al n. 960

Iscritto all'albo del Tribunale di Terni al n. 796

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : mirko.carlini@geopec.it

TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. 195/2010 R.G.

Promossa da: ***...OMISSIS...***

Contro: ***...OMISSIS...***

Giudice:

Dott.ssa Natalia GIUBILEI

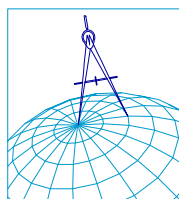
Custode giudiziario:

Dott.ssa Patrizia CIANCHINI

Perito: ***Geom. Mirko CARLINI***

Allegato **A)**

PLANIMETRIA DI RILIEVO D'INTERNI



Geometra Mirko CARLINI

Via G. Giovannini n. 3-

- 05100 - TERNI -

Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Terni al n. 960

Iscritto all'albo del Tribunale di Terni al n. 796

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : mirko.carlini@geopec.it

ELABORATO GRAFICO

Allegato "A"

Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 10.03.2016

Unità Immobiliare Urbana sita nel

Comune di Terni Via Emilia n. 5

censita al N.C.E.U. al Fg. 111 part. 149 sub. 7

Esecuzione Immobiliare n. R.G.: 195/2010

Promossa da: ... Omissis ...

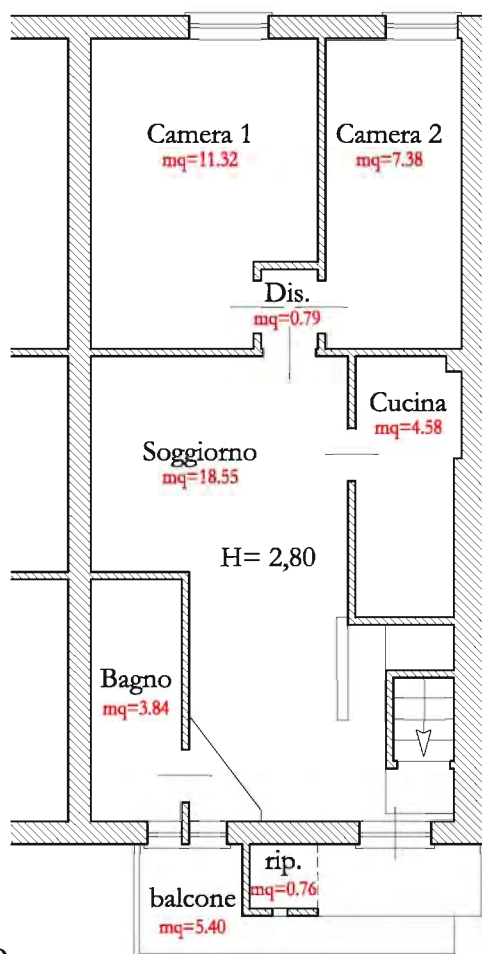
Contro: ... Omissis ...

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI

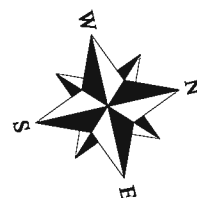
Custode Giudiziario: Dott.ssa Patrizia CIANCHINI

Perito: Geom. Mirko CARLINI

Via Romagna



Piano secondo



Scala 1:100

TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. 195/2010 R.G.

Promossa da: ***...OMISSIS...***

Contro: ***...OMISSIS...***

Giudice:

Dott.ssa Natalia GIUBILEI

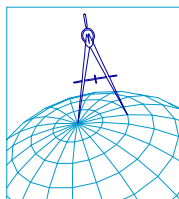
Custode giudiziario:

Dott.ssa Patrizia CIANCHINI

Perito: ***Geom. Mirko CARLINI***

Allegato B)

- ***Estratto di mappa***
- ***Visura Catastale***
- ***Planimetria catastale***



Geometra Mirko CARLINI

Via G. Giovannini n. 3

- 05100 - TERNI -

Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Terni al n. 960

Iscritto all'albo del Tribunale di Terni al n. 796

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : mirko.carlini@geopec.it





Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/04/2016 - Ora: 18.46.27 Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: T277958 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/04/2016

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117) Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 111 Particella: 149 Sub.: 7

INTESTATO

1	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 1/1
---	---------------	---------------	------------------------

Unità immobiliare dal 09/07/1982

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale
1		111	149	7	1		A/4	3	3,5 vani	Totale: 52 m ² Totale escluse aree scoperte**: 51 m ²	Euro 180.76 L. 350.000
Indirizzo - VIA EMILIA n. 5 piano: 2;											
Notifica - , Partita 1035100 Mod.58 -											

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/01/1967

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale
1		111	149	7	1		A/4	3	3,5 vani		L. 962
Indirizzo - , VIA EMILIA n. 5 piano: 2;											
Notifica - , Partita 1035100 Mod.58 -											

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale
1		111	149	7	1		A/4	3	3,5 vani		L. 350.000
Indirizzo - , VIA EMILIA n. 5 piano: 2;											
CLASSAMENTO del 12/12/1995 n. 3911.2/1995 in atti dal 03/11/1997											



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/04/2016

Data: 01/04/2016 - Ora: 18.46.28 Segue

Visura n.: T277958 Pag: 2

Notifica	16004/1997	Partita	1035100	Mod.58	-
----------	------------	---------	---------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		111	149	7	1							FUSIONE del 12/12/1995 n. 3911.1/1995 in atti dal 18/12/1995
Indirizzo Notifica - , VIA EMILIA n. 5 piano: 2; Annotazioni da verificare												
Partita Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 25/10/2011

N.	...OMISSIS...	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS...		..OMISSIS...	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/10/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 8733.1/2011 in atti dal 28/10/2011 Repertorio n.: 52559 Rogante: FILIPPETTI CARLO Sede: TERNI Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA				

Situazione degli intestati dal 25/03/1996

N.	...OMISSIS...	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS...		..OMISSIS...	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 25/10/2011
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/03/1996 Voltura n. 2106.1/1996 in atti dal 16/09/1996 Repertorio n.: 25092 Rogante: DR. C. FILIPPETTI Sede: TERNI Registrazione: COMPRAVENDITA				

Situazione degli intestati dal 12/12/1995

N.	...OMISSIS...	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS...		..OMISSIS...	(1) Proprietà per 2/8 fino al 25/03/1996
2	...OMISSIS...		..OMISSIS...	(1) Proprietà per 2/8 fino al 25/03/1996
3	...OMISSIS...		..OMISSIS...	PROPRIETARIO PER 1/8 fino al 25/03/1996
4	...OMISSIS...		..OMISSIS...	(1) Proprietà per 2/8 fino al 25/03/1996
5	...OMISSIS...		..OMISSIS...	PROPRIETARIA PER 1/8 fino al 25/03/1996
DATI DERIVANTI DA				
FUSIONE del 12/12/1995 n. 3911.1/1995 in atti dal 18/12/1995 Registrazione:				

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 111 particella 149 subalterno 3
- foglio 111 particella 149 subalterno 4

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/04/2016

Data: 01/04/2016 - Ora: 18.46.28 Fine

Visura n.: T277958 Pag: 3

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



MINISTERO DELLE FINANZE

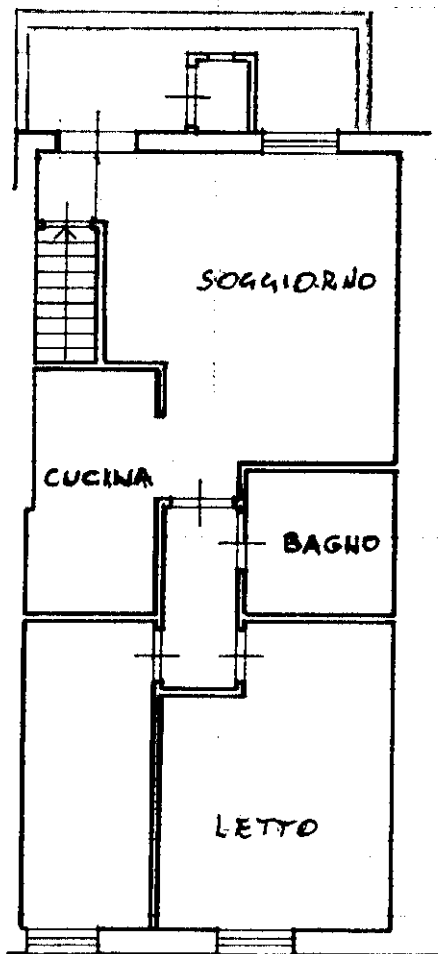
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE 500

Planimetria di u.r.u. in Comune di **TERNI** via **EMILIA**

civ. **5**

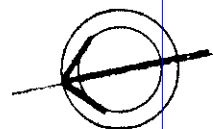


P. 2°

H: 3,00

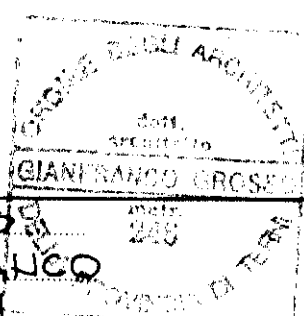
10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

FUSIONE DEL FG. 111 N. 149/3 CON
FG. 111 N. 149/4
ASSONJE



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **ARCHITETTO**
GROSSO GIANFRANCO
(Titolo: cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Iscritto all'albo de **ARCHITETTI**

Ultima planimetria inviata al catasto

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/04/2016 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 111 - Particella: 149 - Subalterno: 7 >
VIA EMILIA n. 5 piano: 2;

TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. 195/2010 R.G.

Promossa da: ***...OMISSIS...***

Contro: ***...OMISSIS...***

Giudice:

Dott.ssa Natalia GIUBILEI

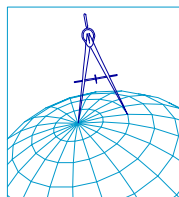
Custode giudiziario:

Dott.ssa Patrizia CIANCHINI

Perito: ***Geom. Mirko CARLINI***

Allegato C)

- ***Copia atto di Donazione Rep. 52559***



Geometra Mirko CARLINI

Via G. Giovannini n. 3

- 05100 - TERNI -

Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Terni al n. 960

Iscritto all'albo del Tribunale di Terni al n. 796

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : mirko.carlini@geopec.it

N. 52559 REP.

N. 32856 Progr.

DONAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaundici, il giorno venticinque del mese di ottobre

25 ottobre 2011

In Terni nel mio studio in Via del Mercato Vecchio numero civico

4.-

Innanzi a me Dr. Carlo Filippetti, Notaio in Terni ed Iscritto nel

Ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Terni, Spoleto ed Orvieto,

assistito dai testimoni signori:

- **...OMISSIS...** nata a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** e domiciliata ad

...OMISSIS..., Via **...OMISSIS...**, impiegata

- **...OMISSIS...** nata a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** e domiciliata a

...OMISSIS..., Via **...OMISSIS...**, impiegata

Sono comparsi i signori:

- **...OMISSIS...** nato a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** e domiciliato in

...OMISSIS... Via **...OMISSIS...**, panettiere, Codice Fiscale: **...OMISSIS...**

- **...OMISSIS...** nata a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** e domiciliata in

...OMISSIS..., Via **...OMISSIS...**, studentessa, Codice Fiscale: **...OMISSIS...**

Detti componenti, della cui identità io notaio sono certo, mi

richiedono di ricevere questo atto, con il quale convengono e

stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1°

Il signor **...OMISSIS...** dona a favore della propria figlia **...OMISSIS...** che accetta la piena proprietà del seguente immobile:

- Porzione di fabbricato in Comune di Terni, Via Emilia numero 5, costituita da un appartamento al piano secondo, distinto nel C.E.U. di detto Comune al foglio 111, particella 149 sub.7, Cat.A4, Classe 3[^], della consistenza di catastali vani 3,5 RC.Euro 180,76

Confini: proprietà **...OMISSIS...**, vano scala, Via Emilia, cortile, salvi altri confini.

Nella donazione sono comprese pro quota tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione quanto donato come per legge.

Ai fini fiscali le parti dichiarano che il valore di quanto sopra donato è di Euro 20.969,00 (ventimilanovecentosessantannove/00)

Il donante esonera la donataria dall'obbligo della collazione.-

La parte donante dichiara che gli immobili oggetto del presente atto le sono pervenuti in virtù di atto di compravendita a mio rogito del 25 marzo 1996 N.25092 Rep. registrato a Terni in data 15 aprile 1996 al n.967 vol.147

Le parti dichiarano che tra donante e donataria esiste rapporto di parentela in linea retta trattandosi di genitore e figlia e che non sono state effettuate precedenti donazioni.

ARTICOLO 2°

La detta donazione è stipulata a corpo, con tutti i diritti, le pertinenze, le servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti, nulla escluso ed eccettuato, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto sopra donato attualmente si trova.-

Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni (Condono Edilizio) - la parte donante da me ammonita sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni false o non veritiere, dichiara ed attesta sotto la propria responsabilità :

- che la costruzione della sopra descritta porzione di fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data l'immobile donato è stato oggetto di interventi edilizi eseguiti in conformità e secondo le prescrizioni della Denuncia di Inizio Attività del 27 novembre 2011 Numero 206444 Prot.

Si fa riferimento alla planimetria depositata in Catasto che si allega a questo atto sub."A" che le parti dichiarano di aver esaminato e controllato.

La parte donante intestataria degli immobili oggetto del presente atto, dichiara e la parte donataria ne prende atto e conferma, che i dati catastali e la planimetria catastale degli stessi immobili depositate in Catasto sono conformi allo stato di fatto, sulla base

delle vigenti disposizioni in materia catastale.

ARTICOLO 3°

La parte donante garantisce anche ai fini della legge 19 maggio 1975 n. 151 , la legittima proprietà, la piena disponibilità e la libertà di quanto donato da pesi, servitù non apparenti, vincoli ed ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità iscritte e trascritte presso l'Agenzia del Territorio di Terni e precisamente:

- ipoteca iscritta in data 1^ aprile 2008 al n.734 Reg.Part. a favore della **...OMISSIS...** per la complessiva somma di euro 90.000,00 di cui euro 45.000,00 di capitale originario, a garanzia di un mutuo che resta ad esclusivo carico della parte donante;
- trascrizione n.8608 Reg.Part. del 9 novembre 2009 di pignoramento di immobile a favore del signor **...OMISSIS...;**
- trascrizione n.8200 Reg.Part. del 3 novembre 2010 di pignoramento di immobile a favore del signor **...OMISSIS...**

ARTICOLO 4°

Le parti rinunciano all' ipoteca legale -

ARTICOLO 5°

Le parti dichiarano che quanto donato con questo atto non è di lusso ai sensi del D.M. 2/8/1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.218 del 27/8/1969.=

La parte donataria chiede l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla legge 19/7/1993 n.243 conversione in legge con modificazioni del D.L. 22/5/1993 n.155 - e dalla legge 28 dicembre 1995 numero 549 - ed a tale scopo dichiara di essere residente nel territorio del Comune di Terni, di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile acquistato e di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente con le agevolazioni di cui all'art.3, comma 131 della legge 28.12.1995 n.549, e di tutte le altre norme elencate nello stesso art.3 comma 131 della citata legge 549/95

ARTICOLO 5°

Ai fini della legge 19 maggio 1975 n. 151 il donante dichiara di trovarsi in regime patrimoniale di separazione dei beni conseguente a separazione legale; la donataria dichiara di essere nubile.

I comparanti mi esonerano dalla lettura dello allegato.

Questo atto è stato letto, in presenza delle testimoni, da me Notaio, ai comparenti, i quali, a mia domanda, lo hanno riconosciuto conforme alla loro volontà. Esso è stato scritto da persona di mia fiducia e parte da me su sei pagine di due fogli e viene sottoscritto in fine ed a margine del foglio intermedio dai comparenti dalle testimoni e da me alle ore 12,55.

F.to: **...OMISSIS...**

F.to: **...OMISSIS...**

F.to: **...OMISSIS...** teste

F.to: **...OMISSIS...** teste

F.to: Carlo Filippetti

TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. 195/2010 R.G.

Promossa da: ***...OMISSIS...***

Contro: ***...OMISSIS...***

Giudice:

Dott.ssa Natalia GIUBILEI

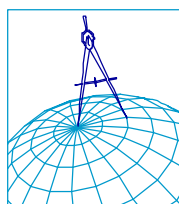
Custode giudiziario:

Dott.ssa Patrizia CIANCHINI

Perito: ***Geom. Mirko CARLINI***

Allegato D)

- ***Documentazione fotografica***



Geometra Mirko CARLINI

Via G. Giovannini n. 3

- 05100 - TERNI -

Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Terni al n. 960

Iscritto all'albo del Tribunale di Terni al n. 796

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : mirko.carlini@geopec.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
effettuata in data 10.03.2015

Vista esterna



Ingresso all'edificio di cui è parte
l'unità immobiliare Lotto 001

Vista ingresso edificio su Via Emilia n. 5

Foto 01



Vano scala di accesso all'unità immobiliare

Foto 02



Vista esterna

Foto 03

Vista interna



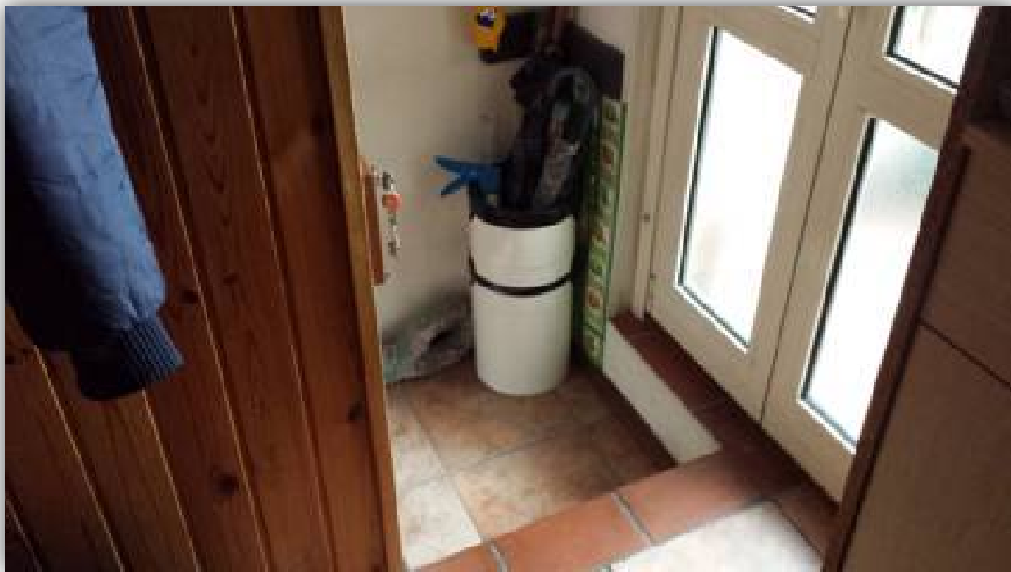
Soggiorno

Foto 04



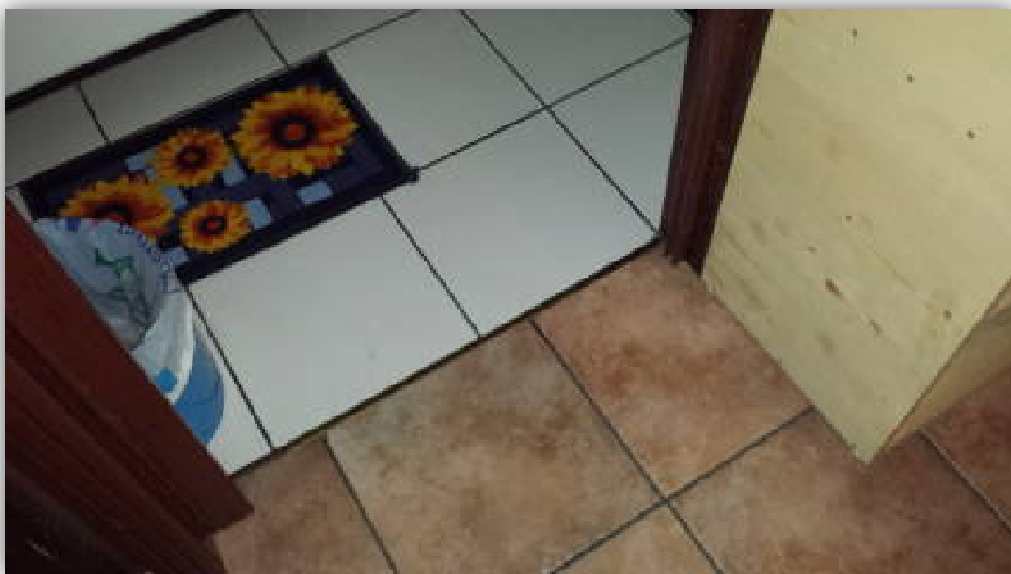
Soggiorno

Foto 05



Disimpegno

Foto 06



Pavimentazione tra soggiorno e cucina

Foto 07



Cucina

Foto 08



Ingresso bagno

Foto 09



Bagno

Foto 10



Bagno

Foto 11



Disimpegno zona notte

Foto 12



Camera da Letto 1

Foto 13



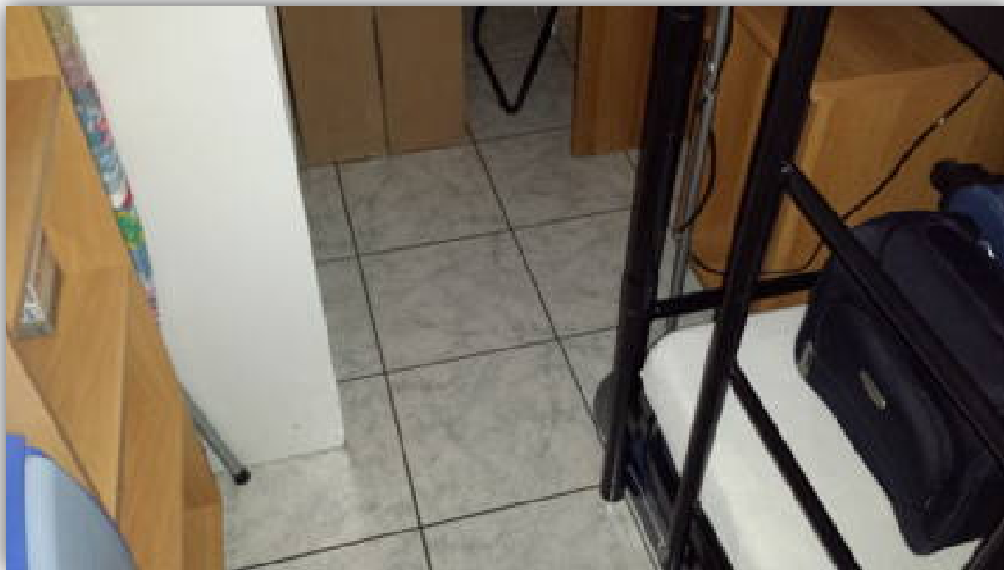
Camera da Letto 1

Foto 14



Camera da Letto 2

Foto 15



Camera da Letto 2

Foto 16



Particolare termoconvettore

Foto 17



Particolare infisso

Foto 18



Ripostiglio posto sul balcone

Foto 19



Balcone

Foto 20



Particolare ingresso unità immobiliare

Foto 21

Terni li 04 aprile 2016

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscrizione Albo
N. 960
Il Perito
Geom. Mirko CARLINI



Terni, 16 novembre 2016

**OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 195/2010
Relazione di avvenuto sopralluogo presso l'immobile sito in Terni Via
Emilia n. 5.**

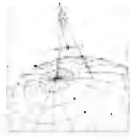
Il sottoscritto **Geometra Mirko CARLINI** (con studio in Terni, **Via G. Giovannini n. 3**, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni, con il **n. 960** ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni, con il **n. 796**), quale C.T.U. nella procedura esecutiva n. R.G.E. 195/2010, conseguentemente al provvedimento del Giudice Dott.ssa Natalia GIUBILEI, congiuntamente al Custode dott.ssa Patrizia CIANCHINI, hanno provveduto ad eseguire il richiesto sopralluogo, conseguente all'istanza presentata dall'occupante dell'appartamento, per l'accertamento dei danni causati dagli eventi sismici verificatesi in questo periodo.

Lo scrivente, congiuntamente al Custode, dopo numerosi tentativi, risultati infruttuosi, di rintracciare il sig. _____ (occupante dell'immobile in questione), in data 11.11.2016, con l'ausilio dei Vigili del Fuoco, si è tentato di effettuare la verifica richiesta, ma non avendo trovato nessuno nell'abitazione, non si è potuto procedere all'accertamento della presenza di eventuali danni causati dagli eventi sismici all'interno dell'unità immobiliare.

In data 14.11.2016, alla presenza del sig. _____, il Custode, lo scrivente ed un tecnico del Comune di Terni (protezione civile) Geom. Alberto PIETRANGELI, si è proceduto all'accesso nell'appartamento oggetto di causa per la verifica della presenza di eventuali danni causati dal terremoto.

Dal sopralluogo è emerso, come da verbale redatto in loco, che l'unità immobiliare non presenta significative lesioni tali da compromettere la stabilità dell'edificio di cui è parte. Si rilevano delle lesioni poste internamente l'unità immobiliare, concentrate sugli spigoli della parete lato Via Emilia.

Per una maggiore sicurezza, i presenti, hanno proceduto alla verifica di tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio di cui è parte l'appartamento oggetto della procedura



immobiliare, constatando che anche negli appartamenti sottostanti non si evidenziano lesioni che possano compromettere la staticità dell'edificio.

In definitiva, stante quanto sopra, si ritiene che, alla data di esecuzione del suddetto sopralluogo, nell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, non si rilevano problematiche tali da compromettere l'uso dell'unità immobiliare in causa.

Si allega:

- Richiesta di sopralluogo all'ufficio Protezione Civile del Comune di Terni;
- Verbale di sopralluogo di accesso all'interno dell'unità immobiliare;
- Documentazione fotografica.

Con osservanza.



TRIBUNALE di TERNI
SEZIONE CIVILE

Contenzioso n. R. G. E. **195/2010**

Giudice:
Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode:
Dott.ssa Patrizia CIANCHINI

CTU.: **Geom. Mirko CARLINI**

Oggetto:

- **ALLEGATO**
- Richiesta di sopralluogo alla Protezione Civile.



Geometra Mirko CARLINI

Via G. Giovannini n. 3
- 05100 - TERNI -

n.c.f. CRL MRK 75C26 L117 Z P.ta iva 00773520556

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : mirko.carlini@geopec.it



Geometra Mirko CARLINI

Via G. Giovannini n. 3
05100 TERNI

*Spett.le Comune di Terni
Ufficio Protezione Civile
SEDE*

Terni, 14 novembre 2016

**OGGETTO: Richiesta di sopralluogo urgente per ordinanza del Giudice del
Tribunale di Terni
Immobile in Via Emilia n. 5 Terni**

Il sottoscritto **Geometra Mirko CARLINI** (con studio in Terni, **Via G. Giovannini n. 3**, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni, con il **n. 960** ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni, con il **n. 796**), quale C.T.U. dell'esecuzione immobiliare n. R.G. 195/2010, redige la presente missiva al fine di richiedere il sopralluogo congiuntamente allo scrivente da parte di tecnici dell'Amministrazione Comunale, al fine di verificare le condizioni dell'immobile e se vi siano pericoli ai fini dell'incolumità delle persone residenti all'interno dell'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare.

L'immobile è sito in Via Emilia n. 5 - Terni, ed è posto al piano secondo dell'edificio.

Considerata l'ordinanza del Giudice, che si allega alla presente, e tenuto conto delle problematiche riscontrate dallo scrivente e dal Custode nominato dal Giudice del Tribunale dei Terni per accedere all'interno dell'unità immobiliare per irreperibilità da parte del proprietario, si richiede che l'accesso avvenga in data odierna alle ore 16.00 presso l'immobile, in quanto, il proprietario dell'appartamento ha dato come disponibilità la data di oggi.

Certo di un vostro accoglimento per l'espletamento del sopralluogo, tenendo conto della particolarità del caso

Con osservanza.

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Incaricato Abbr.
n. 980
Geometra Mirko CARLINI

TRIBUNALE di TERNI
SEZIONE CIVILE

Contenzioso n. R. G. E. **195/2010**

Giudice:

Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode:

Dott.ssa Patrizia CIANCHINI

C.T.U.: **Geom. Mirko CARLINI**

Oggetto:

- **ALLEGATO**
- Verbale di sopralluogo.



Geometra Mirko CARLINI

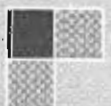
Via G. Giovannini n. 3

- 05100 - TERNI -

n.c.f. CRL MRK 75C26 L117 Z.P.ta iva 00773520556

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : mirko.carlini@geopec.it



VERBALE DI ACCESSO
PROC. 195/2010

Il giorno 14/11/2010 alle ore 15,45 in
Terzi Via Emilia 5 presso l'immobile
oggetto di procedura esecutiva in 195/2010
è presente il custode Dot. Sse Totario
Cianchini il debitore esecutato XXXXXXXXXX
e tecnici CARINI MIRKO e TECNICO
del Comune PIETRANGELI ALBERTO.

L'accesso è effettuato al fine di verificare
eventuali danni del Terremoto.

I tecnici ^{permetti} procedono con le foto e
rilevano che non vi sono danni
significativi, tranne la presenza di

ferre bianche agli spigoli interni delle facciate
sul lato Via Emilia - Pertanto non è
necessario effettuare ulteriori accertamenti.

Si chiede poi all'appartamento se
piano terra occupato dalla Signora

~~XXXXXXXXXX~~ Anche nel suddetto appartamento
non vi sono danni da segnalare.

Alle ore 16,20 il Sig. FINO sottoscrive e
presenta verbale.

geoForm

Si procede alle ore 16,45 con l'accesso al
2° piano delle palestre abitate dal
Signor _____ - Anche in tale
appuntamento non vi sono anomalie.

Alle ore 16,55 il verbale viene chiuso

Il custode

Il tecnico

Il tecnico

COMUNE DI TRUANI

TRIBUNALE di TERNI
SEZIONE CIVILE

Contenzioso n. R. G. E. **195/2010**

Giudice:
Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode:
Dott.ssa Patrizia CIANCHINI

C.T.U.: **Geom. Mirko CARLINI**

Oggetto:

- **ALLEGATO**
- Documentazione fotografica.



Geometra Mirko CARLINI

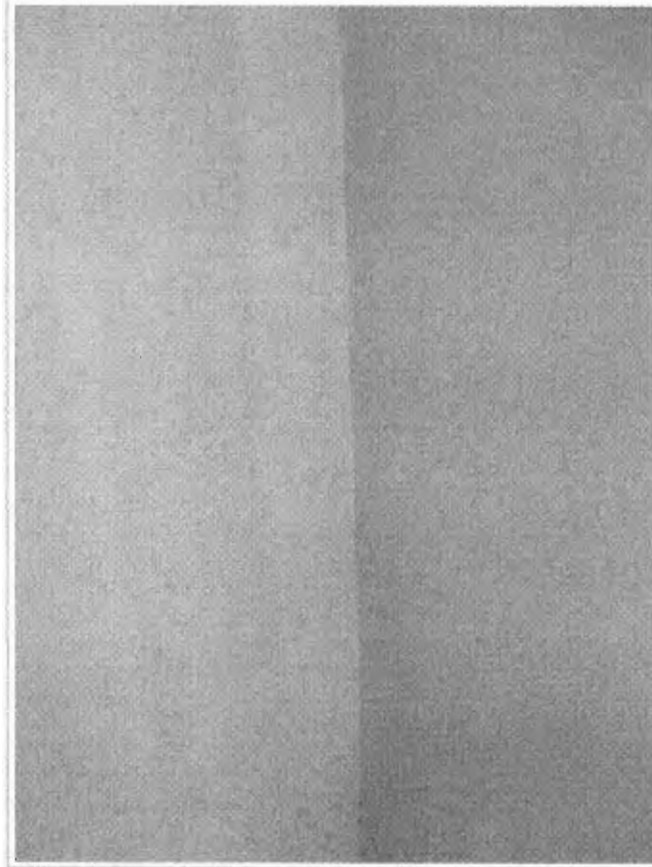
Via G. Giovannini n. 3
- 05100 - TERNI -

n.c.f. CRL MRK 75C26 L117 Z.P.ta iva 00773520556
Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507
Email: mirko.carlini@geopec.it



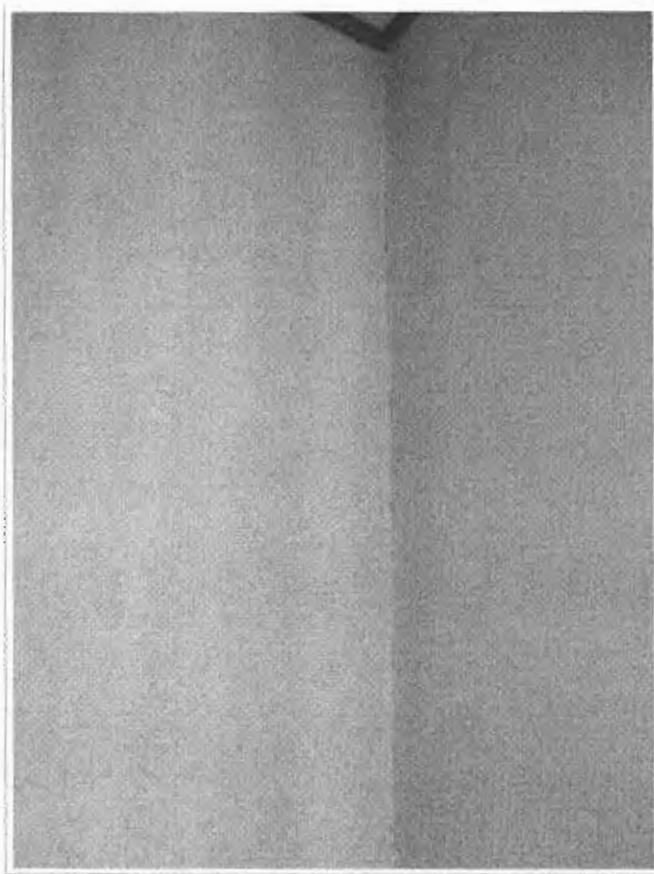


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
effettuata in data 14.11.2016



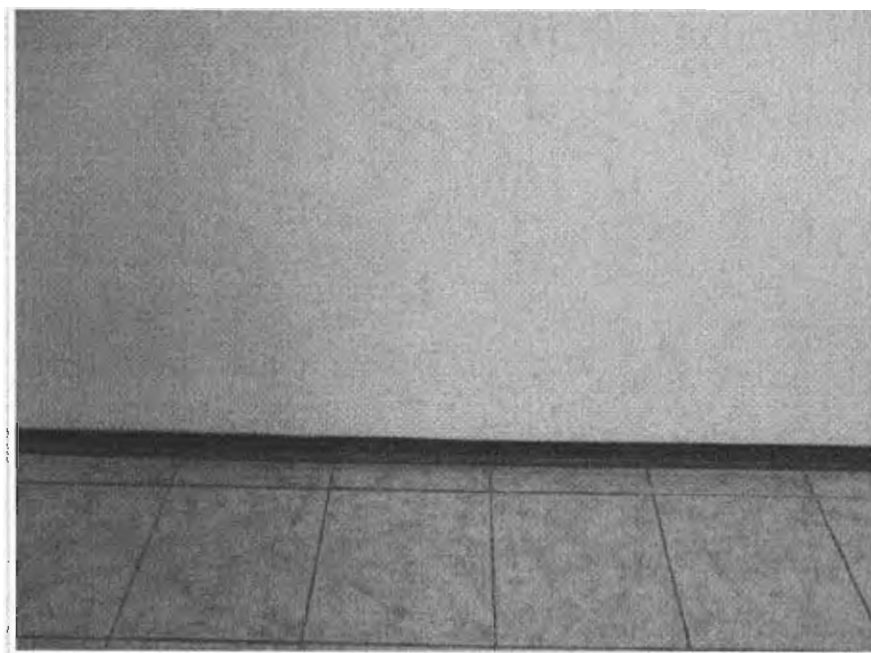
Lesione sul vano camera da letto - Lato Via Emilia

Foto 01



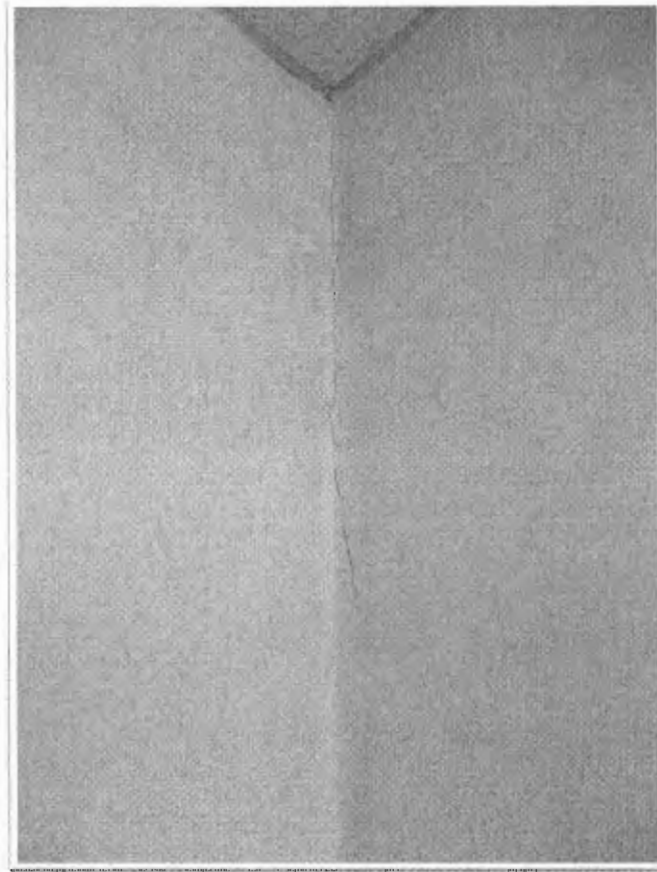
Lesione sul vano camera da letto - Lato Via Emilia

Foto 02



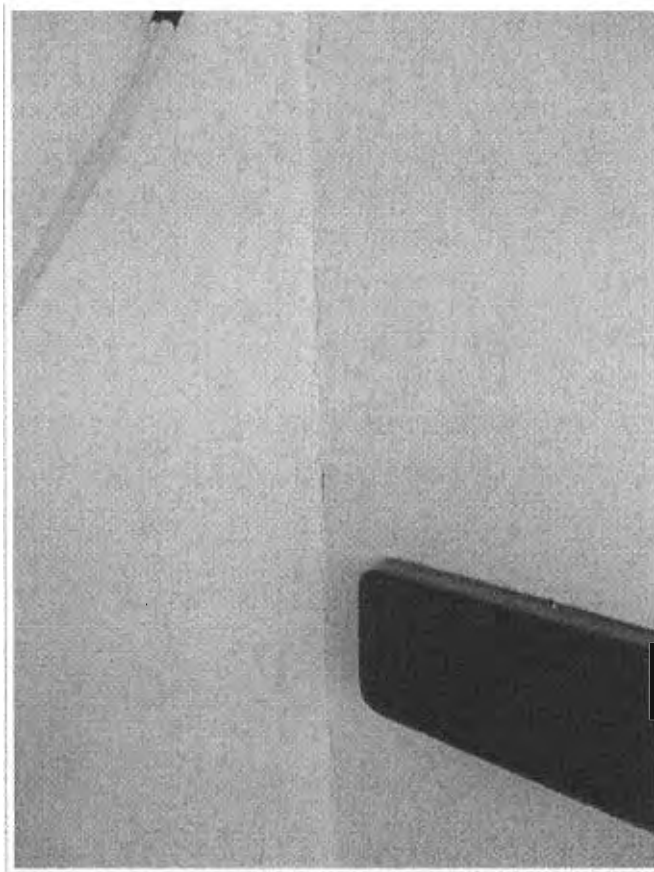
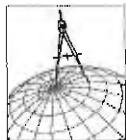
Lesione causata da una presumibile pre-esistente canna fumaria interna alla muratura

Foto 03



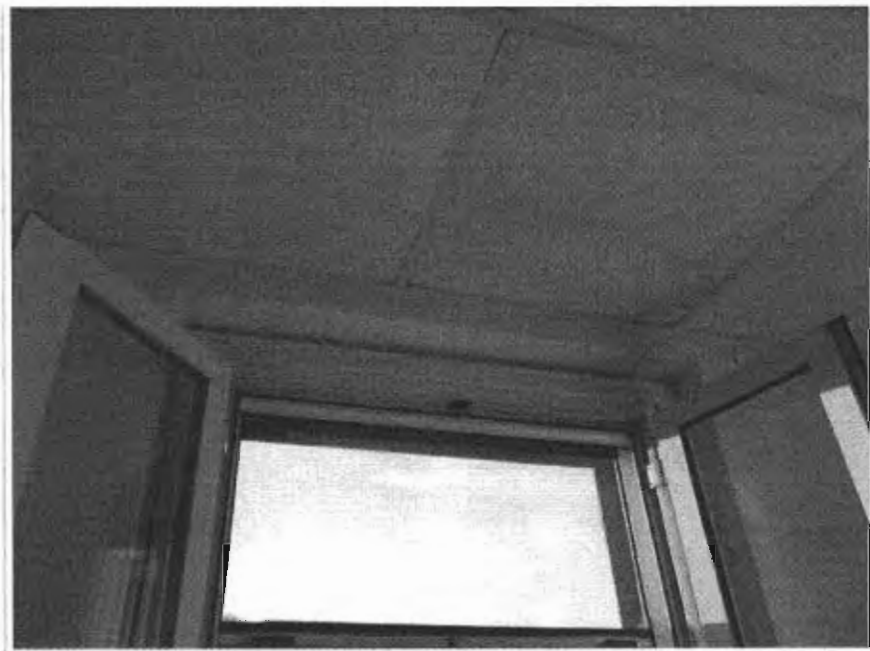
Lesioni su vano camera da letto lato Via Emilia

Foto 04



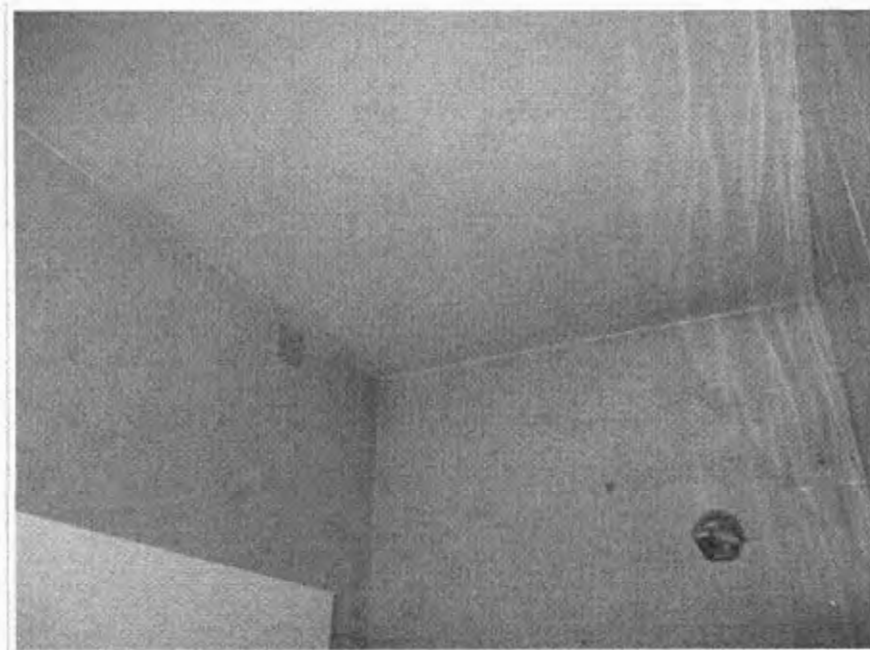
Lesioni riscontrate sul vano camera da letto

Foto 05



Particolare architrave finestra lato Via Emilia - senza lesioni

Foto 06



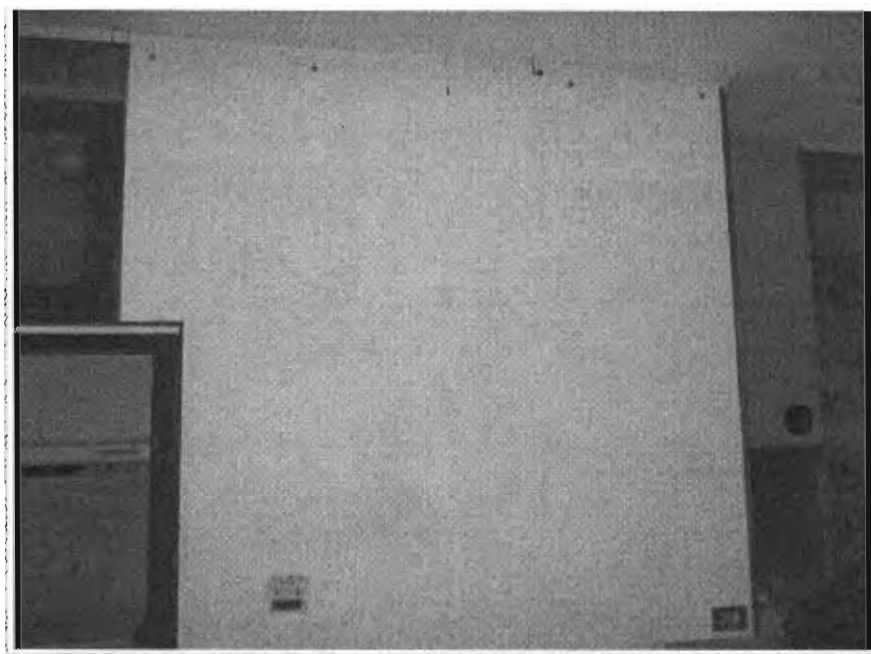
Vano cucina senza lesioni

Foto 07



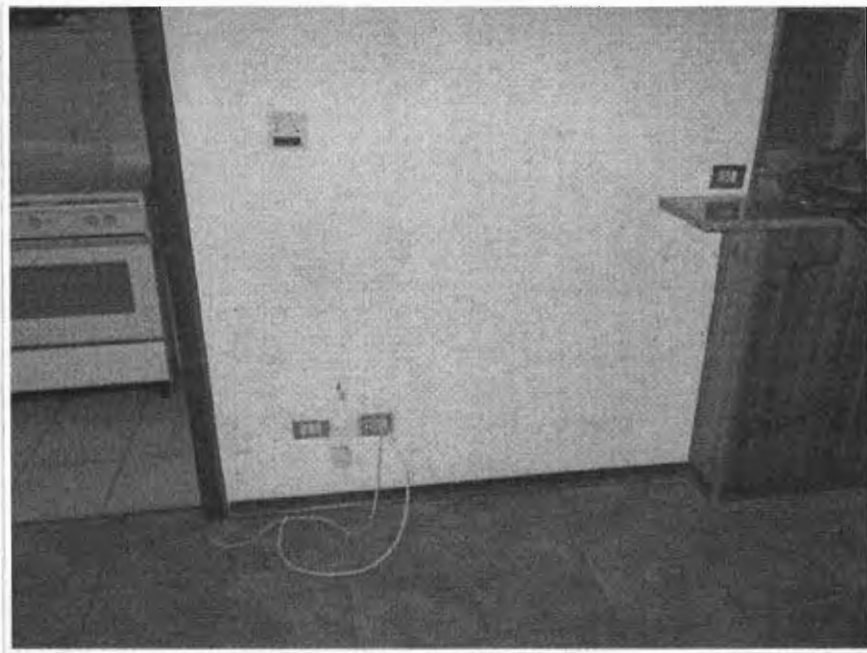
Vano cucina senza lesioni

Foto 08



Parete priva di lesioni

Foto 09



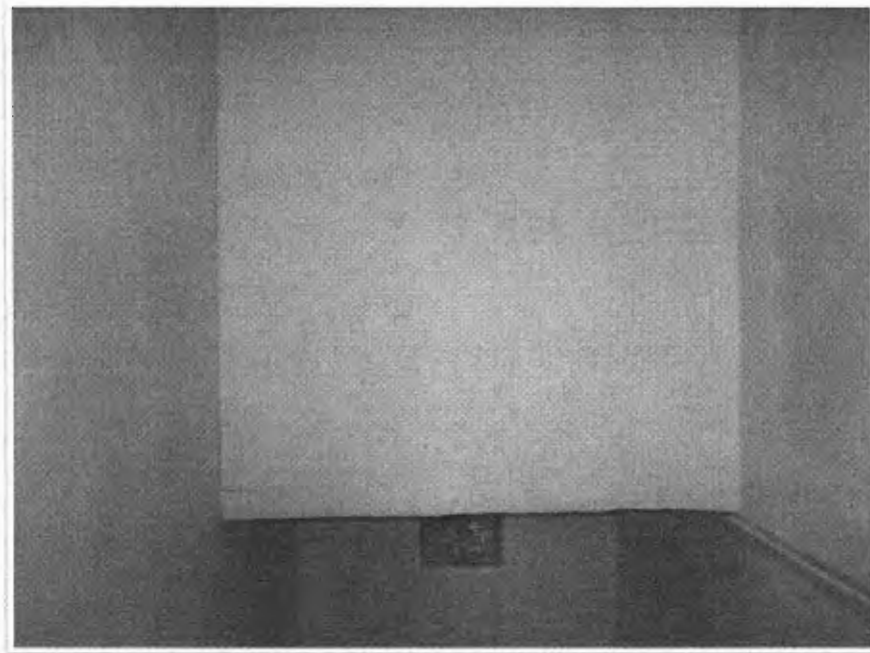
Parere priva di lesioni

Foto 10



Danni non imputabili al terremoto

Foto 11



Vano Scala

Foto 12



Vista facciata su Via Emilia

Foto 13



Facciana dell'unità immobiliare oggetto di causa

Foto 14



Vista facciata su Via Emilia

Foto 15

