

Ing. Maurizio Locci  
Cell. 347 4268380  
PEC [ing\\_maurizio\\_locci@pec.ording.roma.it](mailto:ing_maurizio_locci@pec.ording.roma.it)  
Via Petroni, n° 56 – 05100 TERNI

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI**  
**Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei**  
**Proc. R.G.E.I 228/2015**

**PERIZIA DI STIMA**

REV.	DATA	Elaborazione	Timbro e firma
	<i>Date</i>		
<b>00</b>	<b>24/07/16</b>	Ing. Maurizio Locci	

**Ing. Maurizio Locci**

Cell. 347 4268380

PEC [ing\\_maurizio\\_locci@pec.ording.roma.it](mailto:ing_maurizio_locci@pec.ording.roma.it)

Via G. Petroni, n° 56 05100 TERNI

## INDICE

Capitolo	Pag.
1 INTRODUZIONE.....	4
2 CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX RT. 567 C.P.C. ....	5
3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO a) DELL'INCARICO DI CTU .....	6
3.1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI .....	6
3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE .....	6
3.3 RILIEVO ED ELABORAZIONE DELLA PLANIMETRIA.....	7
4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO b) DELL'INCARICO DI CTU, <u>REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA (LOTTO UNICO)</u> .....	8
4.1 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO .....	8
4.2 BREVE DESCRIZIONE ANALITICA E SINTETICA DEI BENI .....	8
4.2.1 UBICAZIONE E ACCESSI .....	8
4.2.2 MISURAZIONE DELLE CONSISTENZE.....	8
4.2.3 DESCRIZIONE ANALITICA E SINTETICA DEI BENI .....	9
4.2.4 IMMAGINI .....	9
4.3 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	9
4.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
4.5 REGOLARITA' DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO .....	10
4.6 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	10
4.7 DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO.....	10
4.8 DOTAZIONI CONDOMINIALI.....	11
4.9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI.....	12
4.9.1 BASE DELLA VALUTAZIONE .....	12
4.9.2 DIVULGAZIONE IN MERITO A COINVOLGIMENTI SOSTANZIALI.....	12
4.9.3 STATUS DEL VALUTATORE .....	12
4.9.4 VALUTA ADOTTATA .....	12
4.9.5 ASSUNZIONI .....	12
4.9.6 APPROFONDIMENTI DELLE INDAGINI .....	12
4.9.7 COMPETENZA DEL VALUTATORE.....	13
4.9.8 INDAGINI DI MERCATO.....	13
4.9.9 DICHIARAZIONE DELL'APPROCCIO DI VALUTAZIONE.....	13
4.9.10 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA .....	13
4.9.11 BENI DI CONFRONTO .....	13
4.9.12 INDIVIDUAZIONE DELLE CARATTERISTICHE IMMOBILIARI .....	14
4.9.13 TABELLA RAPPORTI MERCANTILI ADOTTATI.....	15
4.9.14 COMPILAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI .....	15
4.9.15 ANALISI E TABELLA DEI PREZZI MARGINALI .....	15
4.9.16 PREZZO MARGINALE DELLA DATA.....	16
4.9.17 PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE.....	16
4.9.18 PREZZO MARGINALE DEI BALCONI E DELLE AUTORIMESSE .....	16
4.9.19 PREZZO MARGINALE DEL LIVELLO DI PIANO .....	17
4.9.20 PREZZO MARGINALE DELLA CATEGORIA CATASTALE .....	17
4.9.21 TABELLA DI VALUTAZIONE .....	18
4.9.22 VERIFICA DI CONGRUENZA CON DATABASE SOLE 24 ORE E BORSINO IMMOBILIARE .....	18
4.9.23 CONCLUSIONI .....	19
4.10 IVA E IMPOSTA DI REGISTRO GRAVANTI SUL TRASFERIMENTO .....	19
5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO c) DELL'INCARICO DI CTU – ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA.....	20
6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO d) DELL'INCARICO DI CTU – EVENTUALI SEGNALAZIONI AI CREDITORI ISTANTI .....	20
7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO e) DELL'INCARICO DI CTU – ACQUISIZIONE EVENTUALI DOCUMENTI MANCANTI .....	20

R.G.E.I. TR 228/2015

Rev. 00



Data: 24/07/16

Pagina 2 di 22

Ing. Maurizio Locci

**Ing. Maurizio Locci**  
Cell. 347 4268380  
PEC [ing\\_maurizio\\_locci@pec.ording.roma.it](mailto:ing_maurizio_locci@pec.ording.roma.it)  
Via G. Petroni, n° 56 05100 TERNI

8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO e) DELL'INCARICO DI CTU – DICA L'ESPERTO SE IL BENE OGGETTO DI PERIZIA SI TROVI IN ZONA PAIP o PIIP..... 21

9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO n) DELL'INCARICO DI CTU – RISPONDEZZA IMPIANTI 21

10 RISPOSTA AL QUESITO RIGUARDANTE LA VISURA CAMERALE..... 21

11 REALIZZAZIONE DEL FILMATO ..... 22

12 RISPOSTA AL QUESITO RELATIVO ALL'ALLINEAMENTO CATASTALE ..... 22

**Ing. Maurizio Locci**

Cell. 347 4268380

PEC [ing\\_maurizio\\_locci@pec.ording.roma.it](mailto:ing_maurizio_locci@pec.ording.roma.it)

Via G. Petroni, n° 56 05100 TERNI

## 1 INTRODUZIONE

Il sottoscritto Ing. Maurizio Locci, residente a Terni in via G. Petroni n° 56, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° A35918, è stato incaricato dal Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei del Tribunale Ordinario di Terni come Consulente Tecnico di Ufficio (Esperto alla Stima) nell'ambito del procedimento iscritto al N.R.E.I. 228/2015 ed ha prestato giuramento nell'udienza del 17 marzo 2016 alle ore 9:30 alla presenza del Direttore Amministrativo Dott.ssa Anna Lelli.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento di categoria catastale A3 completo di box auto (cat. C6) e cantina sito in via Flaminia Romana n° 279 nel Comune di Narni in Provincia di Terni.

In data 27 aprile 2016 è stato svolto un sopralluogo anche alla presenza del curatore Dott. Gaetano Lacagnina; un secondo sopralluogo è stato svolto in data 09/07/2016.

Accessi al Catasto Fabbricati e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari presso l'Agenzia del Territorio di Terni sono stati svolti in data 27/04, 12/07 e 15/07.

Come riferimento bibliografico per la redazione della perizia di stima, ed in particolar modo per la metodologia di stima, sono stati utilizzati i seguenti testi:

- Massimo Moncelli, *Rassegna di Stime svolte*, Maggioli Editore, 2016.
- Maria Tamborrino, *Come si stima il valore degli Immobili*, Gruppo Sole 24 ore, 2014.
- Laura Milazzo, *My Estimate La Valutazione Immobiliare con il metodo del confronto di mercato*, Maggioli Editore, 2016.

R.G.E.I. TR 228/2015	Rev. 00		Data: 24/07/16	Pagina 4 di 22
Ing. Maurizio Locci				

## 2 CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX RT. 567 C.P.C.

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile riguarda l'istanza di vendita, promossa dal Creditore: *"il Creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari"*

### Risultano parte integrante del fascicolo processuale:

- **L'estratto del catasto.** Inoltre, l'allegato 2 costituisce la visura svolta dal sottoscritto (tramite proprio collaboratore Arch. Filippo Schiavetti Arcangeli) in data 27/04/16 (si veda anche il seguente par. 5) dalla quale si può constatare la totale corrispondenza con l'estratto del catasto allegato all'istanza di vendita datato 07/12/2015.
- **Il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari**

Inoltre, il sottoscritto ha:

- recuperato presso lo Studio Notarile Dott. Carlo Filippetti di Terni l'atto di compravendita (Allegato 5) dei beni oggetto della perizia di stima (copia non autenticata).
- verificato lo stato ipotecario tramite ispezione ipotecaria presso il Servizio Pubblicità Immobiliare della Agenzia del Territorio di Terni in data 12/07/2016 (Allegato 7).

R.G.E.I. TR 228/2015	Rev. 00		Data: 24/07/16	Pagina 5 di 22
Ing. Maurizio Locci				

### 3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO a) DELL'INCARICO DI CTU

L'accesso ai beni è stato svolto in data 27/04/2016, anche alla presenza del curatore Dott. Gaetano Lacagnina (Allegato 1).

Il sottoscritto ha potuto accertare che alla data di redazione della presente perizia di stima non era stata elaborata dalle parti in causa alcuna perizia di parte.

#### 3.1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di E.I. sono costituiti da un **unico lotto** che si compone di:

- Un'unità abitativa di categoria catastale A3, al piano secondo di una palazzina sita in via Flaminia Romana n° 279, nel Comune di Narni, provincia di Terni (si veda planimetria catastale Allegato 3 e rilievo Allegato 6).
- Una cantina e un garage di categoria catastale C6 al piano seminterrato del medesimo fabbricato (Allegato 4).

#### 3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE

I beni oggetto dell'atto di pignoramento hanno esatta rispondenza con le risultanze catastali che sono riportate nella seguente tabella:

Foglio	Part.IIa	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
109	131	4	Via Flaminia Romana n° 279, Narni	A3	5	6,5 vani	352,48€
109	131	4	Via Flaminia Romana n° 279, Narni	C6	9	15 m <sup>2</sup>	48,03€

Tale rispondenza è stata verificata tramite accesso al N.C.E.U. in data 27/04/16 (Allegato 2, Allegato 3) e svolgimento nella stessa data del rilievo planimetrico dell'unità abitativa (Allegato 4).

R.G.E.I. TR 228/2015	Rev. 00		Data: 24/07/16	Pagina 6 di 22
Ing. Maurizio Locci				

Ing. Maurizio Locci

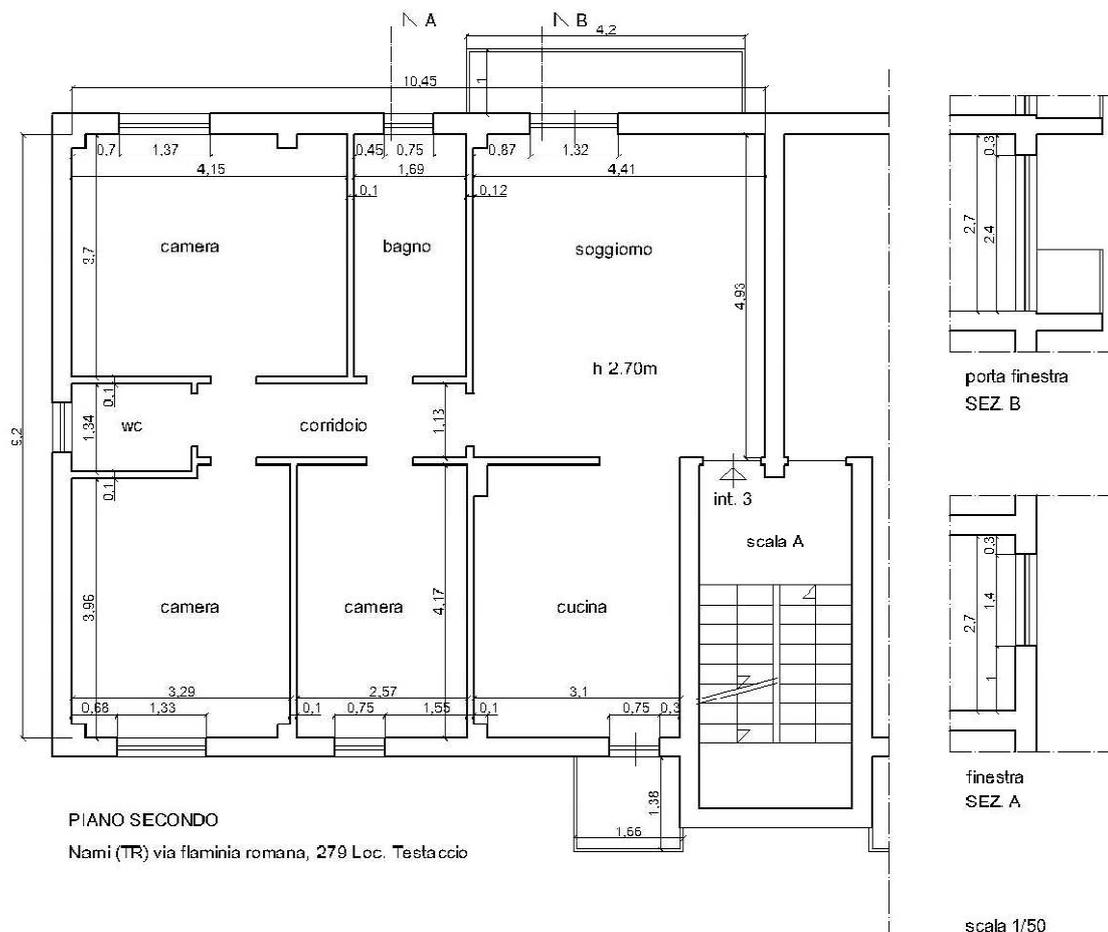
Cell. 347 4268380

PEC [ing\\_maurizio\\_locci@pec.ording.roma.it](mailto:ing_maurizio_locci@pec.ording.roma.it)

Via G. Petroni, n° 56 05100 TERNI

### 3.3 RILIEVO ED ELABORAZIONE DELLA PLANIMETRIA

In occasione del primo sopralluogo, svolto in data 27/04/2016, il sottoscritto tramite il proprio collaboratore Arch. Filippo Schiavetti Arcangeli ha svolto un dettagliato rilievo planimetrico che ha consentito di quantificare la superficie commerciale dell'unità abitativa. Tale planimetria viene allegata alla presente perizia di stima (allegato 3). Il costo sostenuto per il rilievo e la redazione della planimetria è 250€ + oneri.



#### ● Rilievo planimetrico svolto in data 27/04/2016

Il rilievo planimetrico (allegato 6) ha consentito di validare la scheda catastale depositata (priva di quote) e quindi affermare l'allineamento tra il costruito e la planimetria depositata al N.C.E.U. (allegato 3).

R.G.E.I. TR 228/2015	Rev. 00		Data: 24/07/16	Pagina 7 di 22
Ing. Maurizio Locci				

#### **4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO b) DELL'INCARICO DI CTU, REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA (LOTTO UNICO)**

##### **4.1 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO**

Il lotto si compone del diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1 dell'unità abitativa di cui al Comune di Narni – F844 (TR), Catasto Fabbricati, foglio 109, particella 131, sub. 4 natura A/3 abitazione di tipo economico. Inoltre il lotto si compone di un locale cantina e un locale autorimessa (cat. Catastale C-6) di cui al foglio 109, particella 131, sub 15.

##### **4.2 BREVE DESCRIZIONE ANALITICA E SINTETICA DEI BENI**

Trattasi di un'unità abitativa sita in Voc. Testaccio, via Flaminia Romana n° 279, piano S1-2, interno 3, scala A, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani (con cantina e box auto) rendita 352,48.

Il lotto si compone anche di una cantina e di un garage (superficie di 15 m<sup>2</sup> catastali) posizionati all'interno dello stesso fabbricato al piano seminterrato.

###### **4.2.1 UBICAZIONE E ACCESSI**

L'unità abitativa è posizionata all'interno di un condominio di n° 12 appartamenti complessivi. Il fabbricato è diviso in due scale dalle quali si accede agli appartamenti, due per piano su tre piani. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Il condominio è posizionato in via Flaminia Romana n° 279 nel Comune di Narni, e dista dal paese di Narni circa 3 km. Il quartiere è immerso nel verde e ospita diversi servizi quali impianti sportivi, giochi per bambini e la Chiesa. Il parcheggio è molto agevole vista l'ampia disponibilità di spazio circostante il fabbricato. La zona è servita da mezzi pubblici.

###### **4.2.2 MISURAZIONE DELLE CONSISTENZE**

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento al *Codice Definitorio dei Termini*, realizzato dall'Agenzia del Territorio. Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura che nel caso di stima sono:

###### **Fabbricati – superficie commerciale (sup. commerciale vendibile)**

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di un immobile avente destinazione residenziale la somma:

- a) Delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri;
- b) Delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) Delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze

R.G.E.I. TR 228/2015	Rev. 00		Data: 24/07/16	Pagina 8 di 22
Ing. Maurizio Locci				

**Ing. Maurizio Locci**

Cell. 347 4268380

PEC [ing\\_maurizio\\_locci@pec.ording.roma.it](mailto:ing_maurizio_locci@pec.ording.roma.it)

Via G. Petroni, n° 56 05100 TERNI

Descrizione	Superficie (mq)	Parametro	Superficie parametrata (mq)
Appartamento	9,65 x 4,58 + 10,95 x 5,26 = 102	100 %	<b>102</b>
Balconi	4,2 x 1 + 1,38 x 1,66 = 6,5	30 %	<b>2</b>

#### 4.2.3 DESCRIZIONE ANALITICA E SINTETICA DEI BENI

Unità immobiliare di civile abitazione inserita in secondo piano di una palazzina costruita circa 30 anni fa, elevata su 3 livelli e realizzata con strutture verticali di cemento armato tamponata con pannelli prefabbricati. Le facciate esterne sono tinteggiate in stato di manutenzione molto buono in quanto sottoposte anche ad un intervento di ritinteggiatura.

L'appartamento è suddiviso in soggiorno/sala da pranzo, cucina, disimpegno, tre camere e due bagni, due balconi. Le finiture sono rappresentate da pareti intonacate al civile e tinteggiate; complessivamente lo stato di rifinitura e manutenzione è molto buono (allegato 9).

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e a norma (in base alla Normativa in vigore al momento della costruzione, anni '80). Il riscaldamento con impianto a termosifone gestito tramite caldaia autonoma a gas metano. Il Condominio è dotato anche di un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria che attualmente per l'unità abitativa in oggetto non è temporaneamente in funzione (ma ripristinabile con un intervento impiantistico di manutenzione straordinaria stimabile in 800 €).

#### 4.2.4 IMMAGINI

Nell'allegato 9 si riportano una serie di immagini significative dei beni oggetto della perizia di stima.

#### 4.3 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile per l'intero lotto costituito da una unità abitativa, cantina e autorimessa è posseduto per il 100% **del diritto di superficie**. Attualmente, l'immobile, pignorato, è oggetto di questa esecuzione immobiliare.

#### 4.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'esecuzione immobiliare in oggetto riguarda un immobile in cui la iscrizione ipotecaria è anteriore alla iscrizione della separazione coniugale. Da quanto il sottoscritto ha potuto accertare dall'analisi della giurisprudenza (anche recente e di Cassazione) il diritto di abitazione/assegnazione della casa familiare non è opponibile all'ipotecario.

**Pertanto l'immobile viene stimato come libero.**

Le spese condominiali ammontano a circa 40€ a trimestre e l'amministrazione condominiale è curata direttamente dai condomini.

R.G.E.I. TR 228/2015	Rev. 00		Data: 24/07/16	Pagina 9 di 22
Ing. Maurizio Locci				

**Ing. Maurizio Locci**

Cell. 347 4268380

PEC [ing\\_maurizio\\_locci@pec.ording.roma.it](mailto:ing_maurizio_locci@pec.ording.roma.it)

Via G. Petroni, n° 56 05100 TERNI

#### 4.5 REGOLARITA' DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO

Il fabbricato che ospita l'unità abitativa oggetto di E.I., come emerge dall'atto di compravendita (allegato 5), è stato costruito sull'area **in diritto di superficie** in base alla convenzione tra il costruttore (Fazi Ennio e Mario) e il Comune di Narni per la quale sono stati svolti due rogiti resi esecutivi dall'allora Comitato Regionale di Controllo in data 31/12/1984 e successiva rettifica del 09/07/1985. La stipula di dette convenzioni è stata effettuata ai sensi della Legge 22/10/1971 n° 865.

La costruzione del fabbricato (allegato 5) è avvenuta in conformità della concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Narni in data 18/08/1984 n° 8675 e successiva variante in data 20/12/1985.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal Comune di Narni con certificato di abitabilità rilasciato dal Comune stesso in data 12/06/1986.

Il fabbricato è stato eretto in ottemperanza alla concessione edilizia.

Attualmente l'unico aspetto da segnalare riguarda la finestratura con la quale è stato tamponato il balcone della cucina a realizzare una veranda apribile; il sottoscritto circa la sanabilità di questa veranda ha avuto un colloquio con il Geom. Canneta presso il Comune di Narni in data 12/07/2016. Egli ha riferito che per la realizzazione della veranda era necessario chiedere autorizzazione al Concessionario (Comune di Narni) e che pertanto tali infissi debbono essere smontati (gli oneri per lo smontaggio sono comunque irrilevanti).

#### 4.6 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si può ipotizzare al momento che l'immobile sia in classe di efficienza energetica G.

#### 4.7 DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è unico ed è composto da un appartamento, cantina e garage.

L'unità immobiliare di civile abitazione inserita in secondo piano di una palazzina elevata su 3 livelli e realizzata con strutture verticali di cemento armato tamponata con pannelli prefabbricati. Le facciate esterne sono tinteggiate in stato di manutenzione molto buono in quanto sottoposte anche ad un intervento di ritinteggiatura.

L'appartamento è suddiviso in soggiorno/sala da pranzo, cucina, disimpegno, tre camere e due bagni, due balconi. L'altezza interna utile è 270 cm. Le quote di ogni locale sono riportate nell'allegato 6 (rilievo planimetrico dettagliato) dal quale è possibile ottenere la superficie netta di ogni locale.

Il calcolo complessivo della superficie commerciale è riportato nel precedente § 4.2.2.

Le finiture sono rappresentate da pareti intonacate al civile e tinteggiate; complessivamente lo stato di rifinitura e manutenzione è molto buono (allegato 9).

R.G.E.I. TR 228/2015	Rev. 00		Data: 24/07/16	Pagina 10 di 22
Ing. Maurizio Locci				

**Ing. Maurizio Locci**

Cell. 347 4268380

PEC [ing\\_maurizio\\_locci@pec.ording.roma.it](mailto:ing_maurizio_locci@pec.ording.roma.it)

Via G. Petroni, n° 56 05100 TERNI

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e a norma (in base alla Normativa in vigore al momento della costruzione, anni '80). Lo stesso vale per l'impianto idrico. Il riscaldamento con impianto a termosifone è alimentato tramite caldaia autonoma a gas metano. Il Condominio è dotato anche di un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria che attualmente per l'unità abitativa in oggetto non è in funzione (ma ripristinabile con un intervento impiantistico di manutenzione straordinaria stimabile in 800 €).

#### 4.8 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non è presente l'ascensore ma solo le scale. Un piccolo giardino condominiale accompagna la via di accesso pedonale verso le due scale di accesso agli appartamenti. Nella zona retrostante l'edificio, il condominio ha in dotazione uno spazio di manovra per l'accesso alle autorimesse. Un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria è disponibile a livello condominiale ma attualmente per l'unità abitativa in oggetto non è in esercizio dovendosi attuare una manutenzione straordinaria del medesimo (costo circa 800€).

**Nella vendita sono comprese pro-quota tutte le parti condominiali del fabbricato.**

R.G.E.I. TR 228/2015	Rev. 00		Data: 24/07/16	Pagina 11 di 22
Ing. Maurizio Locci				

## 4.9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

### 4.9.1 BASE DELLA VALUTAZIONE

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

### 4.9.2 DIVULGAZIONE IN MERITO A COINVOLGIMENTI SOSTANZIALI

Si dichiara che il soggetto estensore del rapporto di stima non ha rapporti di interessi o parentela con il Committente.

### 4.9.3 STATUS DEL VALUTATORE

Valutatore esterno libero professionista.

### 4.9.4 VALUTA ADOTTATA

Euro.

### 4.9.5 ASSUNZIONI

Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificamente illustrato.

Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono a parere del perito rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione; ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.

### 4.9.6 APPROFONDIMENTI DELLE INDAGINI

In data 27/04/16 e 09/07/2016 sono stati compiuti sopralluoghi con ispezione degli immobili e contemporaneamente è stata richiesta la documentazione necessaria come esposto nei paragrafi precedenti e seguenti. Uno specifico incontro, dirimente circa gli oneri per l'acquisto della quota-parte del terreno, è stato svolto in data 12/07 presso l'ufficio tecnico del Comune di Narni, Geom. Canneta. Inoltre sono state effettuate le necessarie ricerche di mercato per rispondere al quesito assegnato.

R.G.E.I. TR 228/2015	Rev. 00		Data: 24/07/16	Pagina 12 di 22
Ing. Maurizio Locci				

#### 4.9.7 COMPETENZA DEL VALUTATORE

Si dichiara che il valutatore ha un livello di conoscenza capacità e comprensione tale da consentirgli di intraprendere la valutazione con competenza.

#### 4.9.8 INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato fanno riferimento a fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale (in questo caso Agenzia Bonifazi, via Roma 42, Narni) e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni.

#### 4.9.9 DICHIARAZIONE DELL'APPROCCIO DI VALUTAZIONE

Si procede alla stima impiegando il criterio del valore di mercato con il metodo del confronto, nello specifico utilizzando il c.d. *Market Comparison Approach (MCA)* basandoci sulla rilevazione di dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili oggetto della comparazione, postulando che il mercato determini il prezzo di un immobile oggetto di stima allo stesso modo di come ha fissato il prezzo degli altri immobili, poiché nessun acquirente ordinario è disponibile a spendere per l'acquisto di un bene una somma superiore al prezzo di acquisto di un altro bene con le stesse caratteristiche all'interno del medesimo mercato.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da *IVSC (International Valuation Standards Committee)*, e contenuti nel *Red Book* dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) ben informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

#### 4.9.10 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA

Le unità immobiliari individuate per la comparazione sono ubicate in prossimità del bene da valutare e comunque ricadono nello stesso segmento di mercato.

#### 4.9.11 BENI DI CONFRONTO

Lo scrivente ha svolto una approfondita analisi presso la Conservatoria Immobiliare di Terni alla ricerca di transazioni immobiliari recenti nello stesso comprensorio dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Purtroppo è stato possibile rintracciare solo tre transazioni "recenti" (del 2009 e del 2011); di queste solo due erano utilizzabili in quanto per la terza, consultando l'atto di compravendita, si poteva evincere chiaramente che il prezzo indicato era quello concordato nella Convenzione con il Comune di Narni e quindi "*probabilmente non rappresentativo*" del reale importo corrisposto.

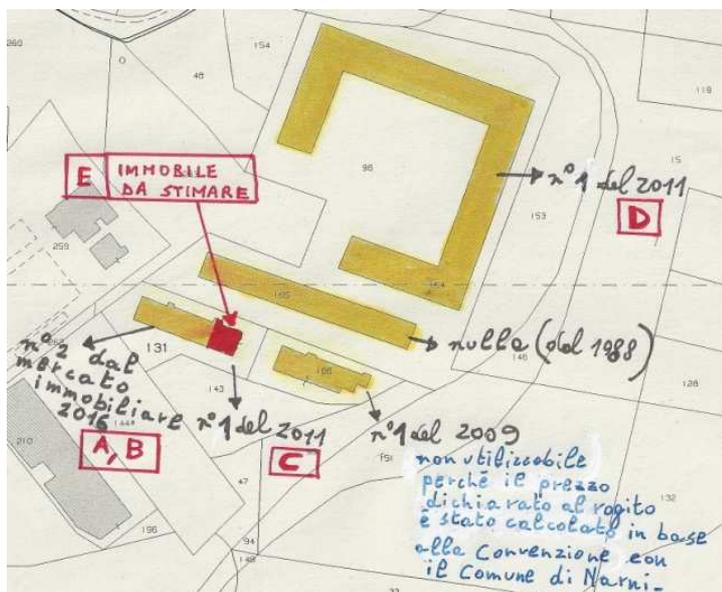
R.G.E.I. TR 228/2015	Rev. 00		Data: 24/07/16	Pagina 13 di 22
Ing. Maurizio Locci				

**Ing. Maurizio Locci**

Cell. 347 4268380

PEC [ing\\_maurizio\\_locci@pec.ording.roma.it](mailto:ing_maurizio_locci@pec.ording.roma.it)

Via G. Petroni, n° 56 05100 TERNI



- **Mappatura immobili recentemente scambiati o sul mercato (accessi alla Conservatoria Immobiliare di Terni e Agenzia Immobiliare Bonifazi)**

Vista la mancanza e relativa “vetustà” di transazioni immobiliari recenti, il sottoscritto ha provveduto a consultare l’attuale offerta presso note agenzie immobiliari di Narni (Bonifazi). Sono stati selezionati n° 2 immobili attualmente in vendita nella stessa particella catastale e paragonabili in quanto a tipologia e ubicazione.

Infine, è stata fatta una ricerca nei database presenti nelle pubblicazioni del Sole 24 Ore e del Borsino Immobiliare per validare la congruenza del prezzo di vendita ricavato tramite il *Market Comparison Approach*.

#### 4.9.12 INDIVIDUAZIONE DELLE CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Le caratteristiche che si va a caratterizzare di seguito sono:

- Data (DAT), conteggiata in mesi dal momento della stima
- Superficie principale (SUP) misurata in metri quadrati lordi
- Superficie balconi (BAL) misurata in metri quadrati e della autorimessa (GAR)
- Livello di piano (LIV)
- Categoria Catastale (CAT)
- Diritto di superficie vs. proprietà anche del terreno (DIS)

Lo scrivente ritiene che tale categorizzazione possa consentire una adeguata analisi dei prezzi marginali.

R.G.E.I. TR 228/2015	Rev. 00		Data: 24/07/16	Pagina 14 di 22
Ing. Maurizio Locci				

#### 4.9.13 TABELLA RAPPORTI MERCANTILI ADOTTATI

Saggio annuo di rivalutazione	0,01	
Rapporto mercantile superficie balconi	0,3	
Rapporto mercantile superficie autorimessa	0,75	
Saggio di incremento di piano (no ascensore)	Da terreno/rialzato a I° piano	+ 0,03
	Dal I° al II° piano	-0,01
	Dal II° al III° piano	-0,01
Saggio incremento cat. Catastale	0,12	

#### 4.9.14 COMPILAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI

Si procede alla stesura della tabella dei dati, inserendovi le caratteristiche del bene oggetto di stima e dei comparabili rispetto allo schema seguente:

Prezzo e caratteristica	App.to A	App.to B	App.to C	App.to D	App.to E – DA STIMARE
	Dati Agenzia Imm. Bonifazi		Dati Conservatoria		
	Stessa particella la n° 131			Part.lla adiacente (n° 164)	
Prezzo complessivo €	68885,5 €	65.000 €	60.324,93	110.000 €	?
Data (DAT) mesi	0	0	55	63	0
Superficie Principale (SUP) mq	102	80	80	124	102
Balconi (BAL) mq	2	2	2	6	2
Autorimessa (GAR) mq	16	16	16	14	16
Piano	3°	1° rialz.	1° rialz.	1°/2° duplex	2°
Cat. Catastale	A3	A3	A3	A2	A3
Diritto di Sup. o proprietà piena	DS	DS	DS	DS	DS

#### 4.9.15 ANALISI E TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Si procede alla definizione del prezzo marginale di ogni singola caratteristica esaminata riportandolo in tabella per ogni immobile comparabile; il calcolo è definito in percentuale sul prezzo del comparabile.

#### 4.9.16 PREZZO MARGINALE DELLA DATA

Viene determinata utilizzando il saggio annuo di rivalutazione individuato nello 0,01.  
 Seguendo i dati inseriti nella tabella avremo:

	Prezzo	Rapporto mesi	Saggio	
<b>A</b>	68885,5 €	0	0,01	0
<b>B</b>	65.000 €	0	0,01	0
<b>C</b>	60.324,93 €	4,58	0,01	2763 €
<b>D</b>	110.000 €	5,25	0,01	5775 €

#### 4.9.17 PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE

Il prezzo marginale è posto uguale al prezzo medio minore tra quelli calcolati da ciascuna compravendita o offerta di vendita:

$$P_m = \frac{\text{prezzo}}{\text{Sup. int.} + (\text{sup. esterna} \times 0,3) + (\text{sup. garage} \times 0,75)}$$

	Prezzo	Superficie	$\pi$ sup.balconi	$\pi$ sup.garage	
<b>A</b>	68885,5 €	102	2	16	600 €
<b>B</b>	65.000 €	80	2	16	700 €
<b>C</b>	60.324,93 €	80	2	16	650 €
<b>D</b>	110.000 €	124	6	14	807 €
<b>Prezzo marginale della superficie principale P<sub>SUP</sub></b>					<b>600 €</b>

#### 4.9.18 PREZZO MARGINALE DEI BALCONI E DELLE AUTORIMESSE

Con riferimento al rapporto mercantile fissato al punto precedente il prezzo marginale dei balconi risulta:

$$P_{BAL} = 0,3 \times P_{SUP}$$

Prezzo marginale della superficie principale	Rapporto merc.sup.bal.	P <sub>BAL</sub>
600 €	0,3	180 €

Con riferimento al rapporto mercantile fissato al punto precedente il prezzo marginale dei garage risulta:

$$P_{GAR} = 0,3 \times P_{SUP}$$

Prezzo marginale della superficie principale	Rapporto merc.sup.garage	P <sub>GAR</sub>
600 €	0,75	450 €

**Ing. Maurizio Locci**

Cell. 347 4268380

PEC [ing\\_maurizio\\_locci@pec.ording.roma.it](mailto:ing_maurizio_locci@pec.ording.roma.it)

Via G. Petroni, n° 56 05100 TERNI

#### 4.9.19 PREZZO MARGINALE DEL LIVELLO DI PIANO

Il fabbricato non è dotato di ascensore. Pertanto i correttivi ai prezzi originari vengono apportati in base a quanto previsto dal testo "Come si stima il valore degli Immobili", Gruppo Sole 24 ore, 2014, Maria Tamborrino" il quale prevede per gli edifici **senza ascensore**:

- un abbattimento del 3% nel passare dal I° piano al piano rialzato (cosa che avviene per le due unità immobiliari B e C le quali si trovano nello stesso fabbricato della A ovvero dell'immobile oggetto di E.I.) perché il piano rialzato è di minor pregio.
- un abbattimento del 10% nel passare dal I° al II° piano (cosa che avviene per l'unità abitativa A) perché ci sono maggiori ostacoli all'accessibilità dell'unità abitativa.
- un incremento del 10% nel passare dal I° al I°/II° piano duplex (cosa che avviene per l'unità abitativa D che si trova al piano I°/II° piano duplex di un edificio adiacente) perché tale soluzione è maggiormente accessibile oltre che di pregio.

	Prezzo	Piano	Saggio	P <sub>PIA</sub>
<b>A</b>	68885,5 €	III°	+0,1	+6888 €
<b>B</b>	65.000 €	rialzato	+0,03	+1950 €
<b>C</b>	60.324,93 €	rialzato	+0,03	+1809 €
<b>D</b>	110.000 €	I°	-0,1	-11000 €
<b>E</b>	?	II°		

#### 4.9.20 PREZZO MARGINALE DELLA CATEGORIA CATASTALE

L'unità immobiliare D fa parte di un fabbricato di una particella catastale adiacente (la n° 164) che ricade in una categoria catastale superiore la A2. In tale caso il correttivo al prezzo originario acquisito in Conservatoria è stato apportato in base a quanto previsto dal testo "Come si stima il valore degli Immobili", Gruppo Sole 24 ore, 2014, Maria Tamborrino" il quale prevede coefficienti di differenziazione tra edifici diversi oscillanti tra un 5% e un 15% a seconda dell'età, della qualità e dello stato di conservazione. Nel caso dell'unità immobiliare di comparazione D è stato scelto il 12% in quanto il prezzo di vendita accordato all'epoca, pari a 110.000€ per il diritto di superficie è sembrato giustificativo di una qualità/stato conservazione all'atto della transazione oltre la media (vista anche la categoria catastale superiore).

R.G.E.I. TR 228/2015

Rev. 00



Data: 24/07/16

Pagina 17 di 22

Ing. Maurizio Locci

#### 4.9.21 TABELLA DI VALUTAZIONE

Si procede alla compilazione della tabella di valutazione, dove vengono riportati i prezzi di mercato dei comparabili e gli elementi di confronto inserendo per ogni caratteristica il relativo aggiustamento.

Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto.

Prezzo e caratteristica	App.to A	App.to B	App.to C	App.to D
	Dati da Agenzia Imm. Bonifazi		Dati da Conservatoria	
	All'interno della stessa particella			Particella adiacente
<b>Prezzo complessivo</b>	68885,5 €	65.000 €	60.324,93€	110.000€
Data	0	0	+2763 €	+5775 €
Superficie principale (SUP) mq	0	+13200€	+13200€	-13200
Superficie balconi (BAL) mq	0	0	0	-720 €
Superficie box auto (GAR) mq	0	0	0	+900€
Piano (PIA) mq	+6888€	+1950€	+1809€	-11000€
Cat. Catastale (CAT)	0	0	0	-13200€
<b>Prezzi corretti</b>	75774€	80150€	78097€	78555€

Verifica:

$$\frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} \times 100 = 5.77 \approx 5\%$$

Poiché il valore è circa il 5%, il valore di stima è attendibile ed è pari a:

$$V = \frac{75774 + 80150 + 78097 + 78555}{4} = 78144 \text{ €}$$

pari a 692 €/m<sup>2</sup> commerciale di superficie principale.

#### 4.9.22 VERIFICA DI CONGRUENZA CON DATABASE SOLE 24 ORE E BORSINO IMMOBILIARE

Nel testo "Come si stima il valore degli Immobili", Gruppo Sole 24 ore, 2014, Maria Tamborrino" per il Comune di Narni, nell'anno 2014, la quotazione per metro quadro commerciale di abitazione nuova posizionata in periferia era 1100€/m<sup>2</sup>. In tale testo è riportato il seguente coefficiente di riduzione:

	Edificio nuovo, di qualità media, stato ottimo	Edificio 21-40 anni, di qualità popolare, stato buono
<b>Coefficienti</b>	1	0,65

**Ing. Maurizio Locci**

Cell. 347 4268380

PEC [ing\\_maurizio\\_locci@pec.ording.roma.it](mailto:ing_maurizio_locci@pec.ording.roma.it)

Via G. Petroni, n° 56 05100 TERNI

il che implica un prezzo a mq commerciale di 715 €/m<sup>2</sup>: l'errore è circa il 3 % inferiore al 10% (benchmark per questa tipologia di verifica di congruenza in base al testo di Laura Milazzo "My Estimate La Valutazione Immobiliare con il metodo del confronto di mercato, Maggioli Editore, 2016").

Inoltre, in base ai dati disponibili nel sito internet [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) le quotazioni di luglio 2016 relative al Comune di Narni, zona Testaccio per abitazioni di tipo economico in buono stato, di seconda fascia è 709 €/mq, prezzo in linea con quello precedentemente individuato.

#### 4.9.23 CONCLUSIONI

Per quanto relazionato si stima in € 78.144,00 il più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione (DIRITTO DI SUPERFICIE DI APPARTAMENTO, CANTINA E GARAGE).

Tale importo deve essere ridotto del 15% per tenere in conto della mancanza di garanzia per vizi occulti tipica di queste transazioni; pertanto:

<b>VALORE FINALE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE di appartamento, cantina e garage.</b>	<b>66.422 €</b>
---	-----------------

Inoltre, a tale prezzo debbono essere sommati gli eventuali oneri per l'acquisto del terreno pari a 9.714,51€ a cui debbono aggiungersi 1.400€ di spese fisse per il Comune di Narni.

#### 4.10 IVA E IMPOSTA DI REGISTRO GRAVANTI SUL TRASFERIMENTO

Il trasferimento dell'immobile del debitore esecutato **soggetto privato** è un'operazione fuori campo iva per carenza del requisito oggettivo; in tale situazione si renderà applicabile l'imposta di registro.

R.G.E.I. TR 228/2015	Rev. 00		Data: 24/07/16	Pagina 19 di 22
Ing. Maurizio Locci				

**5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO c) DELL'INCARICO DI CTU – ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA**

Si allegano alla relazione di stima i seguenti files in formato .pdf:

- **Allegato 1** - Verbale di 1° accesso del 27 aprile 2016
- **Allegato 2** - Visura presso Agenzia Territorio per soggetto del 27/04/2016
- **Allegato 3** - Planimetria catastale sub. 4 (unità abitativa e cantina) estratta presso Agenzia Territorio in data 27/04/2016
- **Allegato 4** - Planimetria catastale sub. 15 (box auto) estratta presso Agenzia Territorio in data 27/04/2016
- **Allegato 5** – Atto notarile di compravendita dell'immobile oggetto di E.I. (acquisito in data 14 luglio 2016) presso Notaio Dott. Carlo Filippetti
- **Allegato 6** – Rilievo Planimetrico dell'unità abitativa
- **Allegato 7** – Ispezione Ipotecaria del 12/07/2016
- **Allegato 8** – Visura Camerale presso Camera di Commercio in data 12/07/2016.
- **Allegato 9** – Rilievo fotografico immobile

**6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO d) DELL'INCARICO DI CTU – EVENTUALI SEGNALAZIONI AI CREDITORI ISTANTI**

Dall'incontro con il Geom. Canneta dipendente del Comune di Narni è emerso che l'abuso costituito dalla finestratura del balcone non è sanabile in quanto non è un intervento ammesso dalla Convenzione e a suo tempo non è stata richiesta la modifica al concessionario: pertanto, la veranda va smontata.

Inoltre, come già esposto, essendo il bene esecutato un diritto di superficie, occorre, eventualmente considerare gli oneri per il riscatto della quota-parte di terreno come sopra indicati.

**7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO e) DELL'INCARICO DI CTU – ACQUISIZIONE EVENTUALI DOCUMENTI MANCANTI**

Molti dei documenti richiesti nel quesito di CTU erano già parte integrante del fascicolo processuale. Il sottoscritto si è limitato a verificarne (solo di alcuni) la corrispondenza alla situazione aggiornata all'aprile/giugno 2016 tramite accesso ai dati dell'Agenzia del Territorio. Inoltre, il sottoscritto in data 14/07/2016 si è recato personalmente presso lo Studio Notarile Dott. Filippetti di Terni ed ha potuto recuperare una copia dell'atto di compravendita dell'appartamento dalla Ditta Fazi all'acquirente (All. 5).

R.G.E.I. TR 228/2015	Rev. 00		Data: 24/07/16	Pagina 20 di 22
Ing. Maurizio Locci				

**8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO e) DELL'INCARICO DI CTU – DICA L'ESPERTO SE IL BENE OGGETTO DI PERIZIA SI TROVI IN ZONA PAIP o PIIP**

Il bene è costituito da un diritto di superficie al 100% in quanto costruito con piano edilizia residenziale pubblica pertanto va esclusa la quota-parte di terreno in quanto di questa è proprietario il Comune di Narni (come risulta dalla visura catastale).

Il bene si trova pertanto in zona costruita con questo tipo di agevolazione.

E' possibile procedere al riscatto dell'area, il sottoscritto ha potuto accertare informalmente che altri proprietari all'interno dello stesso fabbricato hanno già provveduto a riscattare l'area.

In data 12/07/2016 il sottoscritto, per il tramite di proprio collaboratore, ha avuto modo di interpellare il Geom. Canneta dipendente del Comune di Narni accertando che il riscatto dell'area presso il Comune di Narni ha un costo di circa 9.714,51 € + 1.400€ per la pratica.

**9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO n) DELL'INCARICO DI CTU – RISPONDEZZA IMPIANTI**

Il sottoscritto ha potuto accertare che gli impianti idrico ed elettrico sono rispondenti alle Normative in vigore al momento dell'installazione (anni '80). Da quella data non risulta ci siano state manutenzioni straordinarie degli impianti che attualmente, da una ispezione esterna, risultano in uno stato di conservazione molto buono.

**10 RISPOSTA AL QUESITO RIGUARDANTE LA VISURA CAMERALE**

*“Manda all'esperto, per il caso in cui l'esecutato rivesta la qualità di imprenditore commerciale o abbia forma societaria, di estrarre ed allegare alla perizia di stima visura del registro delle imprese, al fine di verificare l'eventuale assoggettamento dello stesso a procedura concorsuale. In caso positivo si indichi in perizia la circostanza” “L'esperto dovrà indicare in perizia, previo disamina delle relative note di iscrizione, il domicilio ivi eletto da parte dei creditori iscritti non intervenuti nella procedura”*

In data 12 luglio 2016 è stata svolta una visura presso il Registro delle Imprese alla Camera di Commercio di Terni avente come oggetto la Soc. di cui all'allegato 8. Tale visura costituisce l'allegato 8 alla presente perizia di stima dalla quale emerge che il fallimento della medesima è stato chiuso in data 03/04/2014.

R.G.E.I. TR 228/2015	Rev. 00		Data: 24/07/16	Pagina 21 di 22
Ing. Maurizio Locci				

## 11 REALIZZAZIONE DEL FILMATO

Il filmato in ottemperanza alla richiesta del Giudice è stato realizzato tramite la Edicom (come anche confermato dal Curatore Dott. Gaetano Lacagnina).

## 12 RISPOSTA AL QUESITO RELATIVO ALL'ALLINEAMENTO CATASTALE

*“L'esperto dovrà verificare se sussista o meno il c.d. allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n° 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art.19 D.L. n° 78 del 2010. Tale valutazione viene richiesta ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, ferma l'inapplicabilità della nullità comminata da tale disposizione ai trasferimenti a mezzo di atto giudiziario”*

Come già esposto al precedente § 3.3, è stato svolto un rilievo planimetrico che ha potuto constatare il perfetto allineamento catastale ovvero la perfetta corrispondenza tra la planimetria depositata e lo stato di fatto fatta salva la veranda/finestratura del balcone della cucina (da smontare).

R.G.E.I. TR 228/2015	Rev. 00		Data: 24/07/16	Pagina 22 di 22
Ing. Maurizio Locci				

Ing. Maurizio Locci  
Cell. 347 4268380  
PEC [ing\\_maurizio\\_locci@pec.ording.roma.it](mailto:ing_maurizio_locci@pec.ording.roma.it)  
Via Petroni, n° 56 – 05100 TERNI

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI**  
**Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei**  
**Proc. R.G.E.I 228/2015**

**ALLEGATO 9**

**ALLA PERIZIA DI STIMA:**

**RILIEVO FOTOGRAFICO**

REV.	DATA	Elaborazione	Timbro e firma
	<i>Date</i>		
<b>00</b>	<b>23/07/16</b>	Ing. Maurizio Locci	

**Ing. Maurizio Locci**  
Cell. 347 4268380  
PEC [ing\\_maurizio\\_locci@pec.ording.roma.it](mailto:ing_maurizio_locci@pec.ording.roma.it)  
Via Petroni, n° 56 – 05100 TERNI

**INDICE**

<b>Capitolo</b>	<b>Pag.</b>
1 ESTERNI .....	3
2 INTERNI .....	5
3 SERVIZI.....	7

**1 ESTERNI**



● **Fabbricato lato ingresso**



● **Fabbricato lato opposto ingresso**



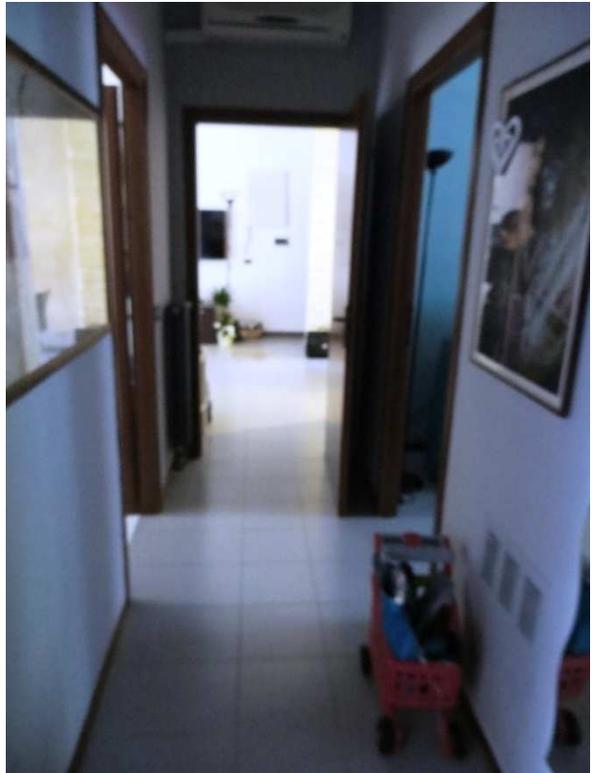
● Autorimessa e piazzale condominiale

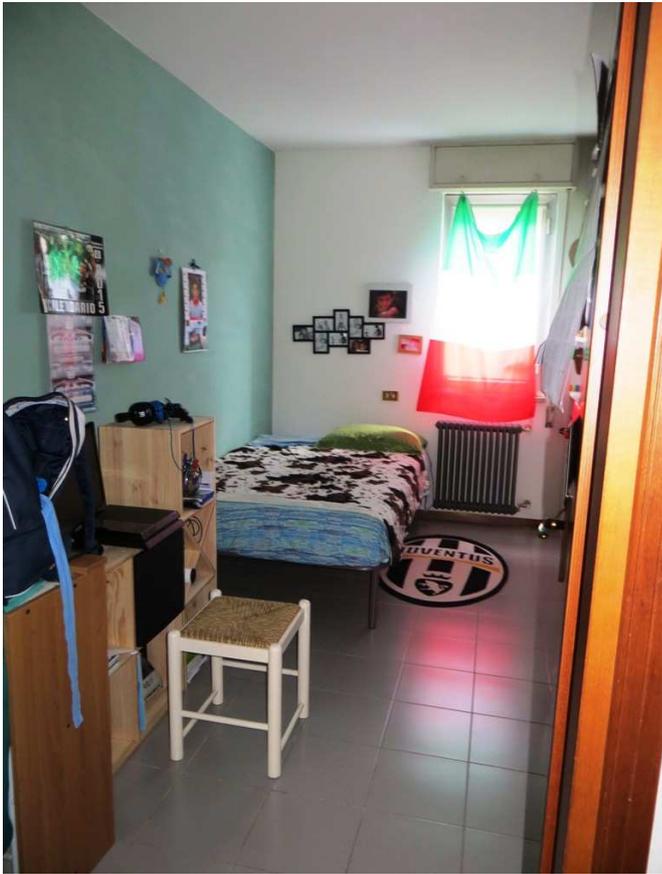


● Strada di accesso alle autorimesse

R.G.E.I. TR 228/2015	Rev. 00		Data: 23/07/16	Pagina 4 di 8
Ing. Maurizio Locci				

**2 INTERNI**





**3 SERVIZI**



● Impianti sportivi attigui al fabbricato



● Parrocchia nelle vicinanze del fabbricato

R.G.E.I. TR 228/2015	Rev. 00		Data: 23/07/16	Pagina 7 di 8
Ing. Maurizio Locci				



● Giochi per bambini attigui al fabbricato

R.G.E.I. TR 228/2015	Rev. 00		Data: 23/07/16	Pagina 8 di 8
Ing. Maurizio Locci				

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
100

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

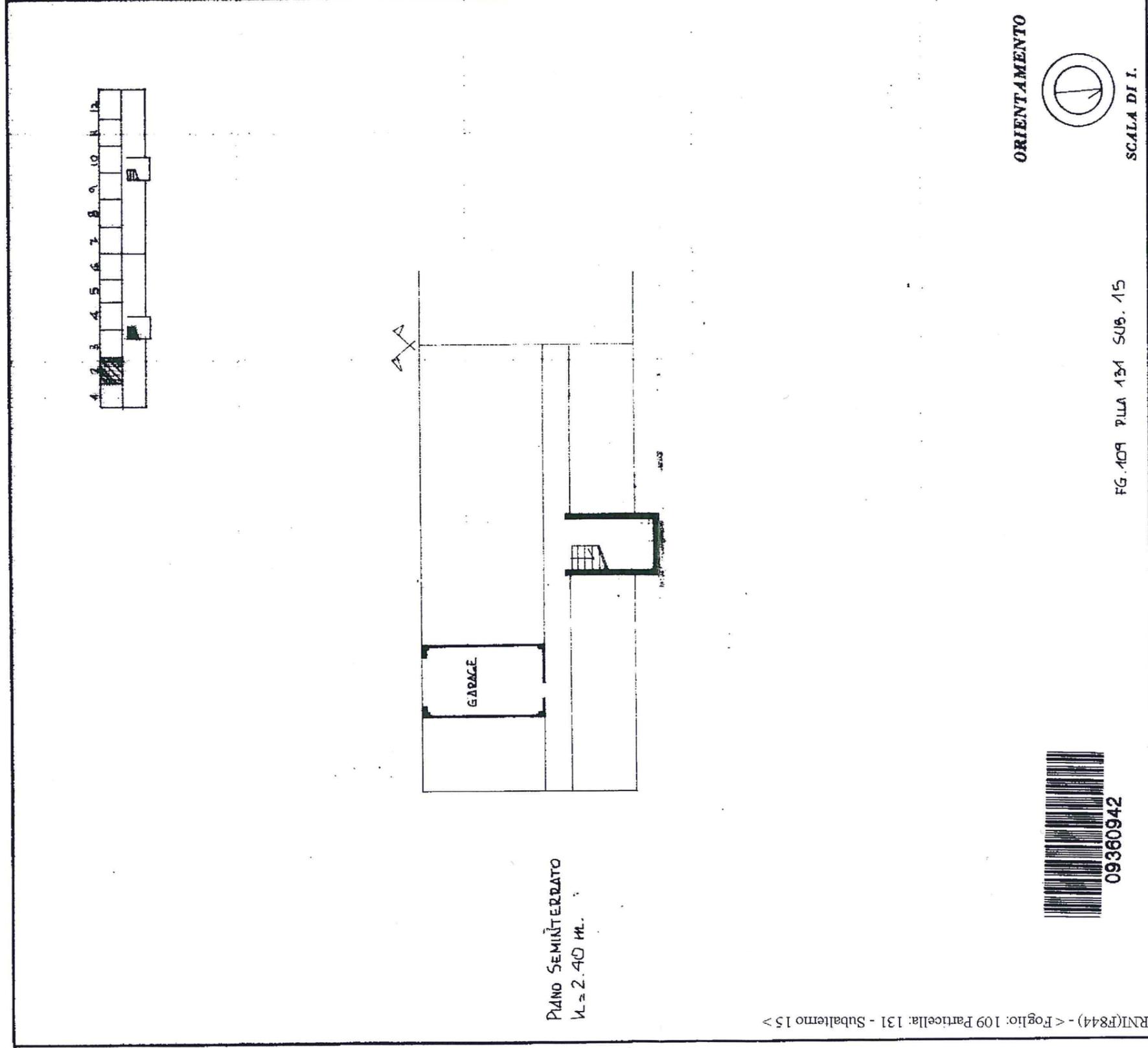
(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1989, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NARNI

Via LOC. TESTACCIO

Ditta FAZI MARIO E ENNIO S.N.C. SEDE IN AVIGLIANO LUMBO (TR)

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Completata dal ING. MARIO CATALUCCI

(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei CA INGEGNERI

della Provincia di TERNI

DATA

Firma: Mario Catalucci



DATA  
PROT. N°

Comune di NARNI (F84) - < Foglio: 109 Particella: 131 - Subalterno 15 >

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI

Lire  
100

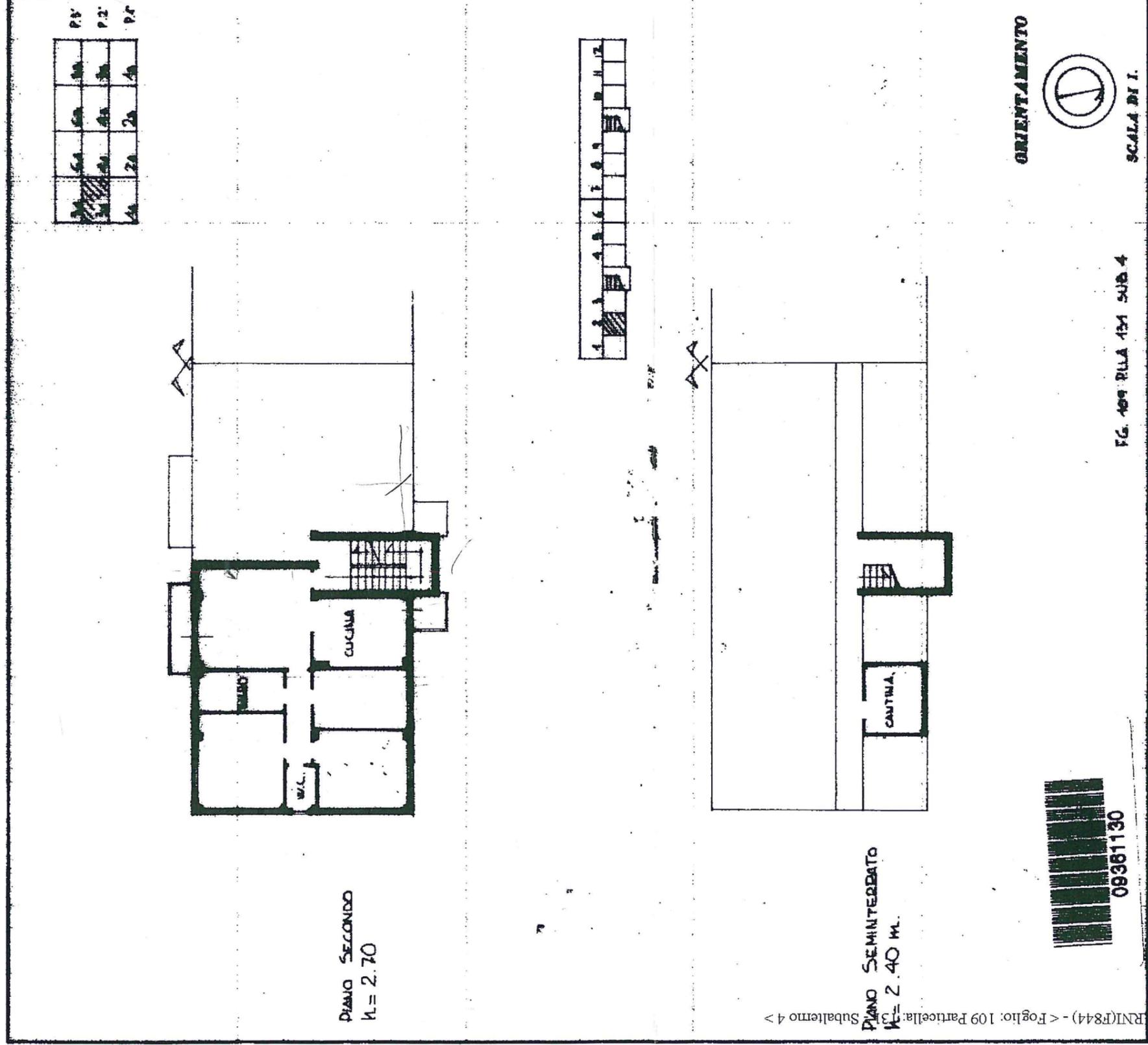
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1980, N. 662)

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di NARNI Via LOC. TESTACCIO 5606

Ditta FAZI MARIO E. ENNIO S.N.C. SEDE IN AVIGLIANO LOMBARO (GR)

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esistente di TERNI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Completata dal ING. MARIO CATALUCCI  
(Firma, nome e cognome del redattore)

Incaricato all'atto da GLI INGEGNERI

della Provincia di TERNI

NATA

Firma: [Firma]



