

TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. **203/2016 R.G.**

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

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

Giudice:

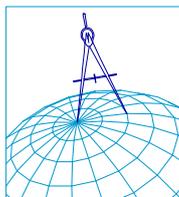
Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode giudiziario:

Dr. Gaetano LACAGNINA

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. 203/2016
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Dott. Gaetano Lacagnina**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento piano terra
Lotto 002 - Appartamento piano terra
Lotto 003 - Appartamento piano primo e secondo

Esperto alla stima: **Geom. Mirko CARLINI**
Codice fiscale: **CRLMRK75C26L117Z**
Studio in: **Via G. Giovannini 3 - 05100 Terni**
Telefono: **0744/460062**
Fax: **0744/460062**
Email: **mirko.carlini@geopec.it**
Pec: **mirko.carlini@geopec.it**

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via del Brecciaro snc - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento sito piano terra

Corpo:

- Lotto 01 - Appartamento al Piano Terra

Categoria:

- Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Intestazione:

- **...OMISSIS...** con sede in **...OMISSIS...** c.f. **...OMISSIS...** proprietà per 1/1,

Identificativi catastali:

- foglio **77**, particella **144**, subalterno **1**, indirizzo **Via del Brecciaro snc**, piano **ter-**
ra, comune Narni, categoria **C/2**, classe **5**, consistenza **46 mq**, superficie catastale
60 mq, rendita **€ 83,15**

Corpo:

- Lotto 02 - Appartamento al Piano Terra

Categoria:

- Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Intestazione:

- **...OMISSIS...** con sede in **...OMISSIS...** c.f. **...OMISSIS...** proprietà per 1/1,

Identificativi catastali:

- foglio **77**, particella **144**, subalterno **1**, indirizzo **Via del Brecciaro snc**, piano **ter-**
ra, comune Narni, categoria **C/2**, classe **5**, consistenza **46 mq**, superficie catastale
60 mq, rendita **€ 83,15**

Corpo:

- Lotto 03 - Appartamento al Piano Primo e Secondo

Categoria:

- Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Intestazione:

- **...OMISSIS...** con sede in **...OMISSIS...** c.f. **...OMISSIS...** proprietà per 1/1,

Identificativi catastali:

- foglio **77**, particella **144**, subalterno **1**, indirizzo **Via del Brecciaro snc**, piano **ter-**

ra, comune Narni, categoria C/2, classe 5, consistenza 46 mq, superficie catastale 60 mq, rendita € 83,15

2. Stato di possesso

Bene: Via del Brecciaro snc - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento piano terra

Corpo: Lotto 01 - Appartamento al Piano Terra

Possesso: Libero

Corpo: Lotto 02 - Appartamento al Piano Terra

Possesso: Libero

Corpo: Lotto 03 - Appartamento al Piano Primo e Secondo

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via del Brecciaro snc - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento piano terra

Corpo: Lotto 01 - Appartamento al Piano Terra

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Lotto 02 - Appartamento al Piano Terra

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Lotto 03 - Appartamento al Piano Primo e Secondo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via del Brecciaro snc - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento piano terra

Corpo:

- Lotto 01 - Appartamento al Piano Terra

Creditori Iscritti:

- ...*OMISSIS*..., ...*OMISSIS*..., ...*OMISSIS*...

Corpo:

- Lotto 02 - Appartamento al Piano Terra

Creditori Iscritti:

- ...*OMISSIS*..., ...*OMISSIS*..., ...*OMISSIS*...

Corpo:

- Lotto 03 - Appartamento al Piano Primo e Secondo

Creditori Iscritti:

- ...*OMISSIS...*, ...*OMISSIS...*, ...*OMISSIS...*

5. Comproprietari

Beni: Via del Brecciaro snc - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento piano terra

Corpo: Lotto 01 - Appartamento al Piano Terra

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Lotto 02 - Appartamento al Piano Terra

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Lotto 03 - Appartamento al Piano Primo e Secondo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via del Brecciaro snc - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento piano terra

Corpo: Lotto 01 - Appartamento al Piano Terra

Misure Penali: NO

Corpo: Lotto 02 - Appartamento al Piano Terra

Misure Penali: NO

Corpo: Lotto 03 - Appartamento al Piano Primo e Secondo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via del Brecciaro snc - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento piano terra

Corpo: Lotto 01 - Appartamento al Piano Terra

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Lotto 02 - Appartamento al Piano Terra

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Lotto 03 - Appartamento al Piano Primo e Secondo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via del Brecciaro snc - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento piano terra

Prezzo da libero: € 65.522,25

Lotto: 002 - Appartamento piano terra

Prezzo da libero: € 48.645,00

Lotto: 003 - Appartamento piano primo e secondo

Prezzo da libero: € 97.911,00

Beni in Narni (Terni)
Località/Frazione
Via del Brecciaro snc

Lotto: 001 - Appartamento piano terra

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:

- **Lotto 01 - Appartamento al Piano Terra.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via del Brecciaro snc

Quota e tipologia del diritto

- **1/1 di ...OMISSIS..., - Piena proprietà Cod. Fiscale: ...OMISSIS...**

Eventuali comproprietari:

- Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- **...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS... proprietà per 1/1,**

Identificativi catastali:

- **foglio 77, particella 144, subalterno 1, indirizzo **Via del Brecciaro snc**, piano **terra**, comune Narni, categoria **C/2**, classe **5**, consistenza **46 mq**, superficie catastale **60 mq**, rendita **€ 83,15****

Derivante da:

- **Visura catastale storica per immobile prot. T153744 del 13.12.2016**

Rispondenza catastale:

- **Conseguentemente all'accesso presso l'immobile oggetto della presente procedura, lo scrivente dichiara che non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e la visura catastale, in quanto l'edificio è stato oggetto di lavori di ampliamento e ristrutturazione tutt'ora in corso, o meglio da finire. Si precisa infatti che, alla data del sopralluogo, il cantiere risulta essere abbandonato da diverso tempo. Stante ciò, è necessario procedere all'aggiornamento catastale sia al catasto terreni (aggiornamento della sagoma dell'edificio) sia al catasto fabbricati (cambio di destinazione d'uso, aumento di unità immobiliari e diversa distribuzione interna).**

Confini:

- **L'edificio confina per tre lati su area privata, la parete sud, risulta in aderenza al**

fabbricato limitrofo.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Conseguentemente all'accesso presso l'immobile oggetto della presente procedura, lo scrivente dichiara che non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e la visura catastale, in quanto l'edificio è stato oggetto di lavori di ampliamento e ristrutturazione tutt'ora in corso, o meglio da finire. Si precisa infatti che, alla data del sopralluogo, il cantiere risulta essere abbandonato da diverso tempo. Stante ciò, è necessario procedere all'aggiornamento catastale sia al catasto terreni (aggiornamento della sagoma dell'edificio) sia al catasto fabbricati (cambio di destinazione d'uso, aumento di unità immobiliari e diversa distribuzione interna).

Regolarizzabili mediante:

- Presentazione atto di aggiornamento PREGEO ai Terreni;
- Presentazione pratica Do.C.Fa. ai fabbricati per cambio destinazione d'uso, aumento di unità immobiliari e diversa distribuzione interna.

Descrizione delle opere da sanare:

- Aggiornamento della sagoma dell'edificio e variazione per aumento di unità immobiliare, cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione interna.
- Pratica Pre.Geo. ai terreni: € 1.500,00
- Pratica Do.C.Fa. ai Fabbricati: € 600,00

Oneri Totali:

- **€ 2.100,00 oltre spese per diritti catastali**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale;

Note generali:

- Lo scrivente ritiene che prima di procedere all'assegnazione del bene è opportuno definire correttamente le unità immobiliari, che dovranno essere censite come unità immobiliari in corso di costruzioni, operazione questa propedeutica all'individuazione del bene che sarà oggetto del Decreto di Trasferimento.

Identificativo corpo: Lotto 02 - Appartamento al Piano Terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via del Brecciaro snc

Quota e tipologia del diritto

- 1/1 di **...OMISSIS...** - Piena proprietà Cod. Fiscale: **...OMISSIS...**

Eventuali comproprietari:

- Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- **...OMISSIS...** con sede in **...OMISSIS...** c.f. **...OMISSIS...** proprietà per 1/1,

Identificativi catastali:

- foglio **77**, particella **144**, subalterno **1**, indirizzo **Via del Brecciaro snc**, piano **terra**, comune Narni, categoria **C/2**, classe **5**, consistenza **46 mq**, superficie catastale **60 mq**, rendita **€ 83,15**

Derivante da:

- Visura catastale storica per immobile prot. T153744 del 13.12.2016

Rispondenza catastale:

- Conseguentemente all'accesso presso l'immobile oggetto della presente procedura, lo scrivente dichiara che non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e la visura catastale, in quanto l'edificio è stato oggetto di lavori di ampliamento e ristrutturazione tutt'ora in corso, o meglio da finire. Si precisa infatti che, alla data del sopralluogo, il cantiere risulta essere abbandonato da diverso tempo. Stante ciò, è necessario procedere all'aggiornamento catastale sia al catasto terreni (aggiornamento della sagoma dell'edificio) sia al catasto fabbricati (cambio di destinazione d'uso, aumento di unità immobiliari e diversa distribuzione interna).

Confini:

- L'edificio confina per tre lati su area privata, la parete sud, risulta in aderenza al fabbricato limitrofo.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Conseguentemente all'accesso presso l'immobile oggetto della presente procedura, lo scrivente dichiara che non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e la visura catastale, in quanto l'edificio è stato oggetto di lavori di ampliamento e ristrutturazione tutt'ora in corso, o meglio da finire. Si precisa infatti che, alla data del sopralluogo, il cantiere risulta essere abbandonato da diverso tempo. Stante ciò, è necessario procedere all'aggiornamento catastale sia al catasto terreni (aggiornamento della sagoma dell'edificio) sia al catasto fabbricati (cambio di destinazione d'uso, aumento di unità immobiliari e diversa distribuzione interna).

Regolarizzabili mediante:

- Presentazione atto di aggiornamento PREGEO ai Terreni;
- Presentazione pratica Do.C.Fa. ai fabbricati per cambio destinazione d'uso, aumento di unità immobiliari e diversa distribuzione interna.

Descrizione delle opere da sanare:

- Aggiornamento della sagoma dell'edificio e variazione per aumento di unità immobiliare, cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione interna.
- Pratica Pre.Geo. ai terreni: € 1.500,00
- Pratica Do.C.Fa. ai Fabbricati: € 600,00

Oneri Totali:

- **€ 2.100,00 oltre spese per diritti catastali**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale;

Note generali:

- Lo scrivente ritiene che prima di procedere all'assegnazione del bene è opportuno definire correttamente le unità immobiliari, che dovranno essere censite come unità immobiliari in corso di costruzioni, operazione questa propedeutica all'individuazione del bene che sarà oggetto del Decreto di Trasferimento.

Identificativo corpo: Lotto 03 - Appartamento al Piano Primo e Secondo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via del Brecciaro snc

Quota e tipologia del diritto

- 1/1 di **...OMISSIS...** - Piena proprietà Cod. Fiscale: **...OMISSIS...**

Eventuali comproprietari:

- Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- **...OMISSIS...** con sede in **...OMISSIS...** c.f. **...OMISSIS...** proprietà per 1/1,

Identificativi catastali:

- foglio **77**, particella **144**, subalterno **1**, indirizzo **Via del Brecciaro snc**, piano **terra**, comune **Narni**, categoria **C/2**, classe **5**, consistenza **46 mq**, superficie catastale **60 mq**, rendita **€ 83,15**

Derivante da:

- Visura catastale storica per immobile prot. T153744 del 13.12.2016

Rispondenza catastale:

- Conseguentemente all'accesso presso l'immobile oggetto della presente procedura, lo scrivente dichiara che non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e la visura catastale, in quanto l'edificio è stato oggetto di lavori di ampliamento e ristrutturazione tutt'ora in corso, o meglio da finire. Si precisa infatti che, alla data del sopralluogo, il cantiere risulta essere abbandonato da diverso tempo. Stante ciò, è necessario procedere all'aggiornamento catastale sia al catasto terreni (aggiornamento della sagoma dell'edificio) sia al catasto fabbricati (cambio di destinazione d'uso, aumento di unità immobiliari e diversa distribuzione interna).

Confini:

- L'edificio confina per tre lati su area privata, la parete sud, risulta in aderenza al fabbricato limitrofo.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Conseguentemente all'accesso presso l'immobile oggetto della presente procedura, lo scrivente dichiara che non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e la visura catastale, in quanto l'edificio è stato oggetto di lavori di ampliamento e ristrutturazione tutt'ora in corso, o meglio da finire. Si precisa infatti che, alla data del sopralluogo, il cantiere risulta essere abbandonato da diverso tempo. Stante ciò, è necessario procedere all'aggiornamento catastale sia al catasto terreni (aggiornamento della sagoma dell'edificio) sia al catasto fabbricati (cambio di destinazione d'uso, aumento di unità immobiliari e diversa distribuzione interna).

Regolarizzabili mediante:

- Presentazione atto di aggiornamento PREGEO ai Terreni;
- Presentazione pratica Do.C.Fa. ai fabbricati per cambio destinazione d'uso, aumento di unità immobiliari e diversa distribuzione interna.

Descrizione delle opere da sanare:

- Aggiornamento della sagoma dell'edificio e variazione per aumento di unità immobiliare, cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione interna.
- Pratica Pre.Geo. ai terreni: € 1.500,00
- Pratica Do.C.Fa. ai Fabbricati: € 600,00

Oneri Totali:

- **€ 2.100,00 oltre spese per diritti catastali**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale;

Note generali:

- Lo scrivente ritiene che prima di procedere all'assegnazione del bene è opportuno definire correttamente le unità immobiliari, che dovranno essere censite come unità immobiliari in corso di costruzioni, operazione questa propedeutica all'individuazione del bene che sarà oggetto del Decreto di Trasferimento.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi della zona periferica dell'abitato di Narni in Località Ponte Aia, limitrofa al lago artificiale. L'area su cui insiste l'edificio oggetto della presente, è posto nelle immediate vicinanze della strada statale denominata Flaminia. L'abitato limitrofo al lotto oggetto della presente, è composto da abitazioni del tipo ville e villini, comunque da edifici monofamiliari di piccole e medie dimensioni. L'accesso alla Via del Brecciaro, è posto lateralmente alla viabilità principale, e la strada è percorsa dalle sole autovetture dei residenti.

Caratteristiche zona:

- periferica normale

Area urbanistica:

- residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona:

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:

- nessuno.

Servizi offerti dalla zona:

- Fermata autolinea (Buona),
- Luoghi di Culto (Buona),
- Negozi/Supermercati (Sufficiente),
- Scuole primarie 500 mt circa (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe:

- residenziali

Importanti centri limitrofi:

- Centro di Narni.

Attrazioni paesaggistiche:

- Non specificato

Attrazioni storiche:

- Non specificato

Principali collegamenti pubblici:

- Autolinea extraurbana 500,
- Raccordo autostradale Terni-Orte 3 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Lotto 01 - Appartamento al Piano Terra

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Narni (Terni), Via del Brecciaro snc

- Libero

Identificativo corpo: Lotto 02 - Appartamento al Piano Terra

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Narni (Terni), Via del Brecciaro snc

- Libero

Identificativo corpo: Lotto 03 - Appartamento al Piano Primo e Secondo

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Narni (Terni), Via del Brecciaro snc

- Libero

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 annotata;** a favore **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...**; Derivante da: Concessione a Garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 680.000,00; Importo capitale: € 340.000,00 ; A rogito di Dott. Paolo CIRILLI Notaio in Terni in data 06/08/2007 ai nn. 32033/9532; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 07/08/2007 ai nn. 10140/2553 ;

Note:

- L'annotazione iscritta/trascritta in data 04.12.2002 Reg. part. 1564 Reg. Gen. 11951 a rogito Notaio Eleonora CAPOZZI derivante da Rinegozia-

zione apertura di credito in C/C a favore della **...OMISSIS...** con sede in Montalto di Castro (VT) contro la **...OMISSIS...** con sede in Tarquinia (VT), le parti, a parziale modifica dell'atto a rogito Notaio Palo CIRILLI in data 06.08.2007 Rep. 32033, senza che ciò costituisca novazione alcuna e fermo restando la garanzia ipotecaria concessa nel predetto atto, hanno convenuto e stipulato un nuovo piano di rientro per la restituzione del debito residuo.

Dati precedenti relativi ai corpi:

- Lotto 01 - Appartamento al Piano Terra
- Lotto 02 - Appartamento al Piano Terra
- Lotto 03 - Appartamento al Piano Primo e Secondo

- **Ipoteca legale** attiva a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...;** Derivante da: Ruolo Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973; Importo ipoteca: € 472.641,52; Importo capitale: € 236.320,76; A rogito di **...OMISSIS...** in data 07/01/2013 ai nn. 43/12513; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 21/01/2013 ai nn. 703/59

Dati precedenti relativi ai corpi:

- Lotto 01 - Appartamento al Piano Terra
- Lotto 02 - Appartamento al Piano Terra
- Lotto 03 - Appartamento al Piano Primo e Secondo

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...;** Derivante da: Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 12/08/2016 ai nn. 2549/2016 iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 22/09/2016 ai nn. 8934/6341;

Dati precedenti relativi ai corpi:

- Lotto 01 - Appartamento al Piano Terra
- Lotto 02 - Appartamento al Piano Terra
- Lotto 03 - Appartamento al Piano Primo e Secondo

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:

Identificativo corpo:

- Lotto 01 - Appartamento al Piano Terra
- Lotto 02 - Appartamento al Piano Terra
- Lotto 03 - Appartamento al Piano Primo e Secondo

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Narni (Terni), Via del Brecciaro snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- Alla data della perizia le unità immobiliari sono ancora da ultimare;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- Nessuna;

Millesimi di proprietà:

- Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

- NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

- Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica:

- Non presente

Indice di prestazione energetica:

- Non è possibile redigere la certificazione energetica in quanto le unità immobiliari sono da ultimare.

Note Indice di prestazione energetica:

- Non specificato

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

- No

Avvertenze ulteriori:

- Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- *...OMISSIS...* nato a *...OMISSIS...* il *...OMISSIS...* n.c.f. *...OMISSIS...* proprietario per 1/2;
- *...OMISSIS...* nato ad *...OMISSIS...* il *...OMISSIS...* n.c.f. *...OMISSIS...* proprietario per 1/2 fino al 31/10/2002 in forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Imbellone DIODATO, in data 15/09/1975, ai nn. ; trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni, in data 23/09/1975, ai nn. /3556.

Titolare/Proprietario:

- *...OMISSIS...* con sede in *...OMISSIS...* ncf *...OMISSIS...* Proprietà per 1/1 dal 31/10/2002 al 06/08/2007 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Gian Luca PASQUALINI, in data 31/10/2002, ai nn. 27269; trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni, in data 12/11/2002, ai nn. /7808.

Titolare/Proprietario:

- **...OMISSIS...** con sede in **...OMISSIS...** ncf **...OMISSIS...** proprietà per 1/1 dal 06/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Dott. Paolo CIRILLI Notaio in Terni, in data 06/08/2007, ai nn. 32032/9531; trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni, in data 07/08/2002, ai nn. 10139/6300.

Dati precedenti relativi ai corpi:

- Lotto 01 - Appartamento al Piano Terra
- Lotto 02 - Appartamento al Piano Terra
- Lotto 03 - Appartamento al Piano Primo e Secondo

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via del Brecciaro snc

Numero pratica:

- 20071 del 06.08.2007

Intestazione:

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

Tipo pratica:

- Permesso di Costruire

Per lavori:

- Demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso

Oggetto:

- Ristrutturazione

Dati precedenti relativi ai corpi:

- Lotto 01 - Appartamento al Piano Terra
- Lotto 02 - Appartamento al Piano Terra
- Lotto 03 - Appartamento al Piano Primo e Secondo

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via del Brecciaro snc

Numero pratica:

- 20138 Permesso di costruire in variante in data 22.10.2007

Intestazione:

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

Tipo pratica:

- Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto:

- variante

Presentazione in data

- 28/09/2007 al n. di prot. 25554

Rilascio in data

- 22/10/2007 al n. di prot. 20138

Dati precedenti relativi ai corpi:

- Lotto 01 - Appartamento al Piano Terra

- Lotto 02 - Appartamento al Piano Terra
- Lotto 03 - Appartamento al Piano Primo e Secondo

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] – LOTTO 01

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- E' necessario procedere alla presentazione di un nuovo titolo abilitativo edilizio per la richiesta di ultimazione dei lavori. Al termine degli stessi dovranno essere fornite tutte le certificazioni necessarie (struttura, impianto termico, idrico sanitario ed elettrico) per la richiesta di agibilità delle unità immobiliari.

Regolarizzabili mediante:

- Presentazione Permesso di Costruire per ultimazione lavori ed agibilità

Presentazione pratica edilizia e richiesta agibilità: € 3.500,00

Oneri Totali:

- **€ 3.500,00 spese tecniche.**

Note:

- Nella determinazione del compenso per la presentazione delle pratiche edilizie per la conformità edilizia, non sono compresi i Diritti di Segreteria dovuti alle competenti amministrazioni interessate per il rilascio del titolo edilizio oltre ad eventuali sanzioni.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia;

Note:

- Per il lotto in questione non si riscontrano difformità interne.
- E' necessario comunque procedere alla presentazione di un titolo abilitativo edilizio per l'ultimazione dei lavori e per la presentazione delle pratiche per l'agibilità dell'appartamento. Si precisa inoltre che, trattandosi di demolizione e ricostruzione (classificazione del titolo edilizio rilasciato), vista la normativa vigente alla data di redazione del presente elaborato peritale, per la richiesta di ultimazione dei lavori è necessario procedere alla richiesta di un nuovo titolo abilitativo edilizio nel quale deve essere prevista l'installazione di un impianto solare termico per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Si fa inoltre presente, che nell'area limitrofa all'edificio, nel titolo abilitativo edilizio è prevista la realizzazione di una tettoia a servizio delle unità immobiliari costituenti l'intero edificio.

Dati precedenti relativi ai corpi:

- Lotto 01 - Appartamento al Piano Terra

Abitazione di tipo civile [A2] – LOTTO 02

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- E' necessario procedere alla presentazione di un nuovo titolo abilitativo edilizio per la richiesta di ultimazione dei lavori. Al termine degli stessi dovranno essere fornite tutte le certificazioni necessarie (struttura, impianto termico, idrico sanitario ed elettrico) per la richiesta di agibilità delle unità immobiliari.

Regolarizzabili mediante:

- Presentazione Permesso di Costruire per ultimazione lavori ed agibilità

Presentazione pratica edilizia e richiesta agibilità: € 3.500,00

Oneri Totali:

- **€ 3.500,00 spese tecniche.**

Note:

- Nella determinazione del compenso per la presentazione delle pratiche edilizie per la conformità edilizia, non sono compresi i Diritti di Segreteria dovuti alle competenti amministrazioni interessate per il rilascio del titolo edilizio oltre ad eventuali sanzioni.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia;

Note:

- Per il lotto in questione non si riscontrano difformità interne.
- E' necessario comunque procedere alla presentazione di un titolo abilitativo edilizio per l'ultimazione dei lavori e per la presentazione delle pratiche per l'agibilità dell'appartamento. Si precisa inoltre che, trattandosi di demolizione e ricostruzione (classificazione del titolo edilizio rilasciato), vista la normativa vigente alla data di redazione del presente elaborato peritale, per la richiesta di ultimazione dei lavori è necessario procedere alla richiesta di un nuovo titolo abilitativo edilizio nel quale deve essere prevista l'installazione di un impianto solare termico per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Si fa inoltre presente, che nell'area limitrofa all'edificio, nel titolo abilitativo edilizio è prevista la realizzazione di una tettoia a servizio delle unità immobiliari costituenti l'intero edificio.

Dati precedenti relativi ai corpi:

- Lotto 02 - Appartamento al Piano Terra

Abitazione di tipo civile [A2] – LOTTO 03

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- E' necessario procedere alla presentazione di un nuovo titolo abilitativo edilizio per la richiesta di ultimazione dei lavori. Al termine degli stessi dovranno essere fornite tutte le certificazioni necessarie (struttura, impianto termico, idrico sanitario ed elettrico) per la richiesta di agibilità delle unità immobiliari.

Regolarizzabili mediante:

- Presentazione Permesso di Costruire per ultimazione lavori ed agibilità

Presentazione pratica edilizia e richiesta agibilità: € 3.500,00

Oneri Totali:

- **€ 3.500,00 spese tecniche.**

Note:

- Nella determinazione del compenso per la presentazione delle pratiche edilizie per la conformità edilizia, non sono compresi i Diritti di Segreteria dovuti alle competenti amministrazioni interessate per il rilascio del titolo edilizio oltre ad eventuali sanzioni.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia;

Note:

- Per il lotto in questione si riscontrano difformità e sono le seguenti:
 - al piano primo si riscontra la diversa distribuzione interna (vano cucina) e modifica del balcone;
 - al piano secondo, per quanto visibile dall'esterno, si evince la presenza di rivestimenti sul vano definito ripostiglio, che presumibilmente sarà utilizzato come bagno. E' inoltre necessario procedere alla presentazione di un titolo abilitativo edilizio per l'ultimazione dei lavori e per la presentazione delle pratiche per l'agibilità dell'appartamento. Si precisa inoltre che, trattandosi di demolizione e ricostruzione (classificazione del titolo edilizio rilasciato), vista la normativa vigente alla data di redazione del presente elaborato peritale, per la richiesta di ultimazione dei lavori è necessario procedere alla richiesta di un nuovo titolo abilitativo edilizio nel quale deve essere prevista l'istallazione di un impianto solare termico per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Si fa inoltre presente, che nell'area limitrofa all'edificio, nel titolo abilitativo edilizio è prevista la realizzazione di una tettoia a servizio delle unità immobiliari costituenti l'intero edificio.

Dati precedenti relativi ai corpi:

- Lotto 03 - Appartamento al Piano Primo e Secondo

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2] – LOTTO 01**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 37 del 06.04.2002
Zona omogenea:	B Zone totalmente o parzialmente edificate
Norme tecniche di attuazione:	R2 - Residenza; Tipi di Intervento: demolizione e ricostruzione; Progetto di suolo: SPA area semipermeabile alberata - parcheggi a raso ed area pavimentata.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Come già affermato dallo scrivente, l'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in questione, alla data di redazione del presente elaborato peritale, è stato interessato dal titolo abilitativo edilizio con oggetto lavori di ristrutturazione edilizia, ad oggi decaduto, ed i lavori non risultano ancora conclusi. Per l'appartamento in questione, lo scrivente non ravvisa alcuna difformità interna rispetto al titolo abilitativo edilizio, fermo restando quanto sopra relazionato in merito alla necessità di un nuovo titoli abilitativo edilizio per la conclusione dei lavori e successiva presentazione della richiesta di agibilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto 01 - Appartamento al Piano Terra

Abitazione di tipo civile [A2] – LOTTO 02

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 37 del 06.04.2002
Zona omogenea:	B Zone totalmente o parzialmente edificate
Norme tecniche di attuazione:	R2 - Residenza; Tipi di Intervento: demolizione e ricostruzione; Progetto di suolo: SPA area semipermeabile alberata - parcheggi a raso ed area pavimentata.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Come già affermato dallo scrivente, l'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in questione, alla data di redazione del presente elaborato peritale, è stato interessato dal titolo abilitativo edilizio con oggetto lavori di ristrutturazione edilizia, ad oggi decaduto, ed i lavori non risultano ancora conclusi. Per l'appartamento in questione, lo scrivente non ravvisa alcuna difformità interna rispetto al titolo abilitativo edilizio, fermo restando quanto sopra relazionato in merito alla necessità di un nuovo titoli abilitativo edilizio per la conclusione dei lavori e successiva presentazione della richiesta di agibilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto 02 - Appartamento al Piano Terra

Abitazione di tipo civile [A2] – LOTTO 03

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 37 del 06.04.2002
Zona omogenea:	B Zone totalmente o parzialmente edificate
Norme tecniche di attuazione:	R2 - Residenza; Tipi di Intervento: demolizione e ricostruzione; Progetto di suolo: SPA area semipermeabile alberata - parcheggi a raso ed area pavimentata.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Come già affermato dallo scrivente, l'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in questione, alla data di redazione del presente elaborato peritale, è stato interessato dal titolo abilitativo edilizio con oggetto lavori di ristrutturazione edilizia, ad oggi decaduto, ed i lavori non risultano ancora conclusi. Per l'appartamento in questione, lo scrivente ravvisa alcune difformità interne rispetto al titolo abilitativo edilizio, fermo restando quanto sopra relazionato in merito alla necessità di un nuovo titolo abilitativo edilizio per la conclusione dei lavori e successiva presentazione della richiesta di agibilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto 03 - Appartamento al Piano Primo e Secondo

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto
Lotto 01 - Appartamento al Piano Terra

L'appartamento costituente il lotto si sviluppa su un unico piano, piano terra, con accesso dalla corte esterna. Superato l'ingresso ci si immette all'interno di un vano di buone dimensioni quale soggiorno/cucina. Tramite il disimpegno è possibile accedere al vano bagno, allo studio ed alla camera da letto. Da quest'ultime, è possibile accedere all'area esterna di proprietà esclusiva. L'unità immobiliare si presenta ancora in fase di realizzazione, in quanto è mancante degli infissi interni ed esterni, e delle finiture sul vano bagno. I muri risultano rasati e non tinteggiati. Gli impianti (idrico, elettrico e termico) risultano essere realizzati in quanto parzialmente visibili. Si precisa inoltre che, alla data di redazione del presente elaborato, non è stato possibile determinare l'area esterna di pertinenza dell'appartamento, in quanto non vi sono indicazioni visibili sul posto.

Note generali:

- Lo scrivente ritiene che prima di procedere all'assegnazione del bene è opportuno definire correttamente le unità immobiliari, che dovranno essere censite come unità immobiliari in corso di costruzioni, operazione questa propedeutica all'individuazione del bene che sarà oggetto del Decreto di Trasferimento.

1. Quota e tipologia del diritto

- 1/1 di ...**OMISSIS**... Cod. Fiscale: ...**OMISSIS**...

Eventuali comproprietari:

- Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **76,50**, è posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'edificio all'attualità è interessato dai lavori di ristrutturazioni, sospesi da lungo tempo

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale:

- mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

- L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione, in quanto risulta essere abbandonato da diverso tempo con i lavori da terminare. I lavori da eseguire riguardano le finiture interne. A causa del lungo periodo di abbandono, sono necessari interventi anche all'esterno.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Non installati
Infissi interni	tipologia: Non installati
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto; condizioni: buone

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati**
 rivestimento: **intonaco di cemento**
 condizioni: **Da rifinire**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres**
 condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **Non installati**

Rivestimento ubicazione: **bagno**
 materiale: **al rustico**

Rivestimento ubicazione: **cucina**
 materiale: **Gres**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
 conformità: **Da terminare**

Note:

- Parzialmente realizzato, comunque da verificare lo stato per la successiva conformità dello stesso.

Termico

Note:

- Dal sopralluogo effettuato è visibile la centralina e l'arrivo delle tubazioni per l'installazione dei corpi radianti. E' necessario procedere alla realizzazione e conseguente verifica del funzionamento dello stesso per la successiva dichiarazione di conformità.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Parzialmente realizzato

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Note	Parzialmente realizzato
------	-------------------------

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale netta	47,15	1,00	47,15
Area Estena privata	sup reale netta	29,35	0,35	10,27
		76,50		57,42

Ambiente:

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

rivestimento: **intonaco di cemento**
condizioni: **Da rifinire**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres**
condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **Non installati**

Rivestimento ubicazione: **bagno**
materiale: **al rustico**

Rivestimento ubicazione: **cucina**
materiale: **Gres**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia**
conformità: **Da terminare**

Note:

- Parzialmente realizzato, comunque da verificare lo stato per la successiva conformità dello stesso.

Termico

Note:

- Dal sopralluogo effettuato è visibile la centralina e l'arrivo delle tubazioni per l'installazione dei corpi radianti. E' necessario procedere alla realizzazione e conseguente verifica del funzionamento dello stesso per la successiva dichiarazione di conformità.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Parzialmente realizzato

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Parzialmente realizzato

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale netta	42,30	1,00	42,30
		42,30		42,30

Ambiente:

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

Infissi interni	tipologia: Non installati
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: Da rifinire
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: Non installati
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: al rustico
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Gres

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia conformità: Da terminare Note: - Parzialmente realizzato, comunque da verificare lo stato per la successiva conformità dello stesso.
Termico	Note: - Dal sopralluogo effettuato è visibile la centralina e l'arrivo delle tubazioni per l'installazione dei corpi radianti. E' necessario procedere alla realizzazione e conseguente verifica del funzionamento dello stesso per la successiva dichiarazione di conformità.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Parzialmente realizzato

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Parzialmente realizzato

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale netta	70,05	1,00	70,05
Terrazza e balcone	sup reale netta	50,30	0,30	15,09
		120,35		85,14

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 limitrofa 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 quelli da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Si precisa inoltre che, essendo le unità immobiliari da terminare (mancano elementi di finitura) nella valutazione è stato considerato il valore di un immobile paragonabile al nuovo (edificio ristrutturato in epoca recente mai terminato) al quale viene decurtato una percentuale ritenuta congrua per l'ultimazione dei lavori mancanti.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

A) Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al IV° trimestre 2016 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

- Abitazioni ubicate nella Semiperiferia del Comune di Narni definite come Nuovo un valore compreso tra **€ 1.200,00** ed **€ 1.400,00** 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 2016 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

- Abitazioni di tipo civile ubicate nella zona Suburbana definite come Normale un valore compreso tra **€ 750,00** ed **€ 1.200,00** 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 **€ 1.170,00** ed **€ 1.560,00** al mq di superficie netta

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, del-

la 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 1.150,00 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 Narni;
- Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia;
- Fonte OMI -agenzia delle entrate;
- Agenzie immobiliari operanti nella zona.

8.3 Valutazione corpi:

Lotto 01 - Appartamento al Piano Terra. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	47,15	€ 1.150,00	€ 54.222,50
Area Estena privata	10,27	€ 1.100,00	€ 11.299,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.522,25
Valore corpo			€ 65.522,25
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.522,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.522,25

Lotto 02 - Appartamento al Piano Terra. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	42,30	€ 1.150,00	€ 48.645,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.645,00
Valore corpo			€ 48.645,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.645,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.645,00

Lotto 03 - Appartamento al Piano Primo e Secondo. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	70,05	€ 1.150,00	€ 80.557,50
Terrazza e balcone	15,09	€ 1.150,00	€ 17.353,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.911,00
Valore corpo			€ 97.911,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.911,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.911,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 01 - Appartamento al Piano Terra	Abitazione di tipo civile [A2]	57,42	€ 65.522,25	€ 65.522,25
Lotto 02 - Appartamento al Piano Terra	Abitazione di tipo civile [A2]	42,30	€ 48.645,00	€ 48.645,00
Lotto 03 - Appartamento al Piano Primo e Secondo	Abitazione di tipo civile [A2]	85,14	€ 97.911,00	€ 97.911,00

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%)	€ 31.811,74
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 16.800,00
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:	€ 163.466,51
---	---------------------

Data generazione:
17-03-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Mirko Carlini

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. ***203/2016 R.G.***

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

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

Giudice:

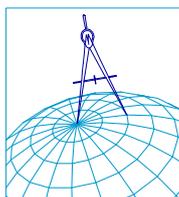
Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode giudiziario:

Dr. Gaetano LACAGNINA

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1.** *Rilievo dello stato attuale;*
 - 1.a)** *planimetria di rilievo Lotto 01;*
 - 1.b)** *planimetria di rilievo Lotto 02;*
 - 1.c)** *planimetria di rilievo Lotto 03.*
- 2.** *Documentazione catastale dell'immobile;*
 - 2.a)** *Estratto di mappa*
 - 2.b)** *Visura catastale dell'immobile al C.F.*
 - 2.c)** *Planimetria catastale dell'immobile*
- 3.** *Copia delle Concessione Edilizie rilasciate con oggetto l'immobile in causa;*
- 4.** *Copia del titolo di provenienza della proprietà;*
- 5.** *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. **203/2016 R.G.**

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

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

Giudice:

Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode giudiziario:

Dr. Gaetano LACAGNINA

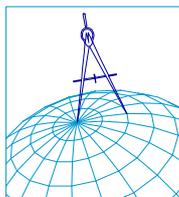
Perito: ***Geom. Mirko CARLINI***

Allegato 1)

Rilievo dello stato attuale Lotto 01;

Rilievo dello stato attuale Lotto 02;

Rilievo dello stato attuale Lotto 03;



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

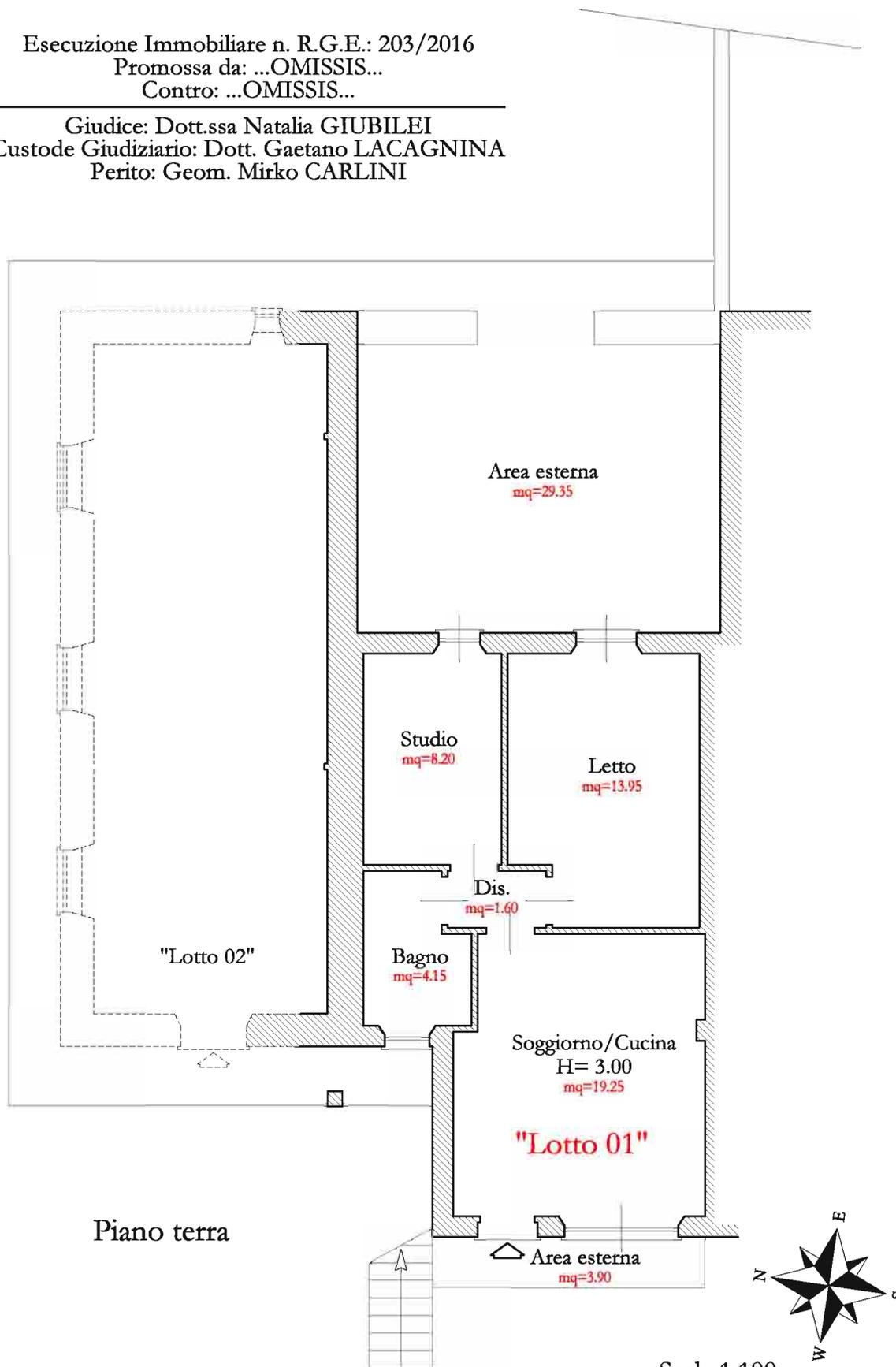
ELABORATO GRAFICO

"Lotto 01"

Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 18.01.2017
Unità Immobiliare Urbana sita nel
Comune di Narni Località Ponte Aia - Via del Brecciaro
censita al C.F. al Fg. 77 p.la 144 sub. 1 e p.la 316

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E.: 203/2016
Promossa da: ...OMISSIS...
Contro: ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI
Custode Giudiziario: Dott. Gaetano LACAGNINA
Perito: Geom. Mirko CARLINI



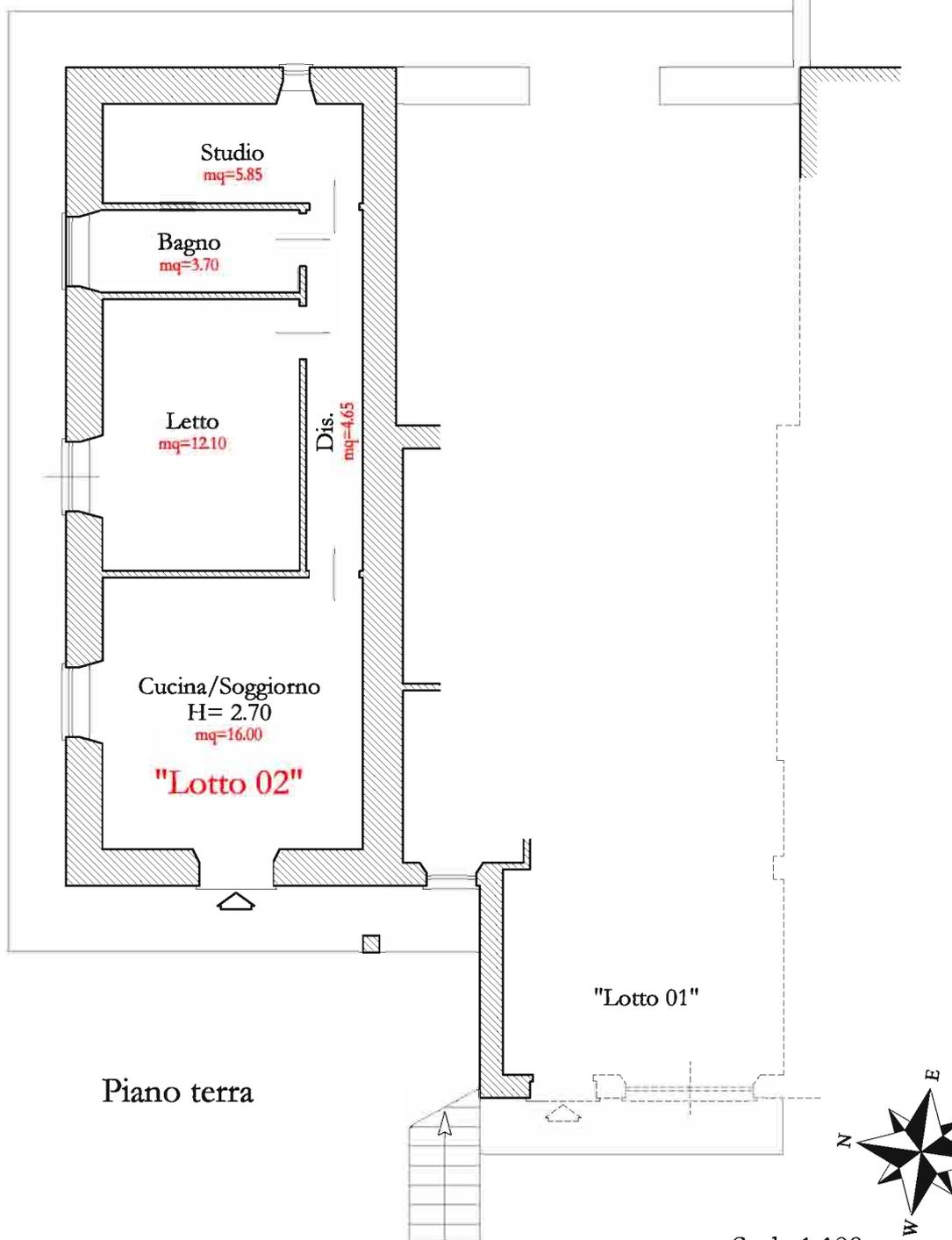
ELABORATO GRAFICO

"Lotto 02"

Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 18.01.2017
Unità Immobiliare Urbana sita nel
Comune di Narni Località Ponte Aia - Via del Brecciaro
censita al C.F. al Fg. 77 p.la 144 sub. 1 e p.la 316

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E.: 203/2016
Promossa da: ...OMISSIS...
Contro: ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI
Custode Giudiziario: Dott. Gaetano LACAGNINA
Perito: Geom. Mirko CARLINI



Piano terra

"Lotto 01"

Scala 1:100

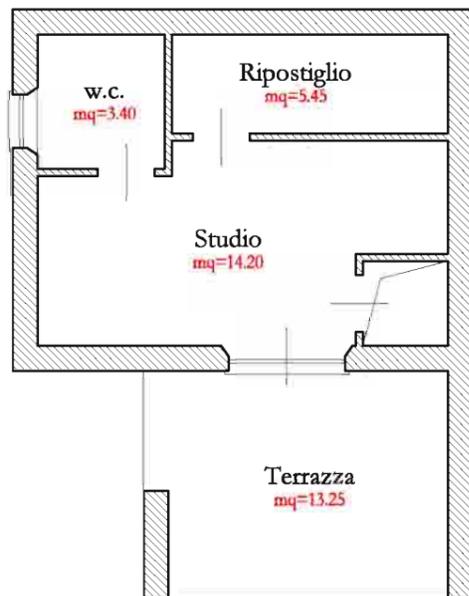
ELABORATO GRAFICO

Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 18.01.2017
Unità Immobiliare Urbana sita nel
Comune di Narni Località Ponte Aia - Via del Brecciaro
censita al C.F. al Fg. 77 p.la 144 sub. 1 e p.la 316

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E.: 203/2016
Promossa da: ...OMISSIS...
Contro: ...OMISSIS...

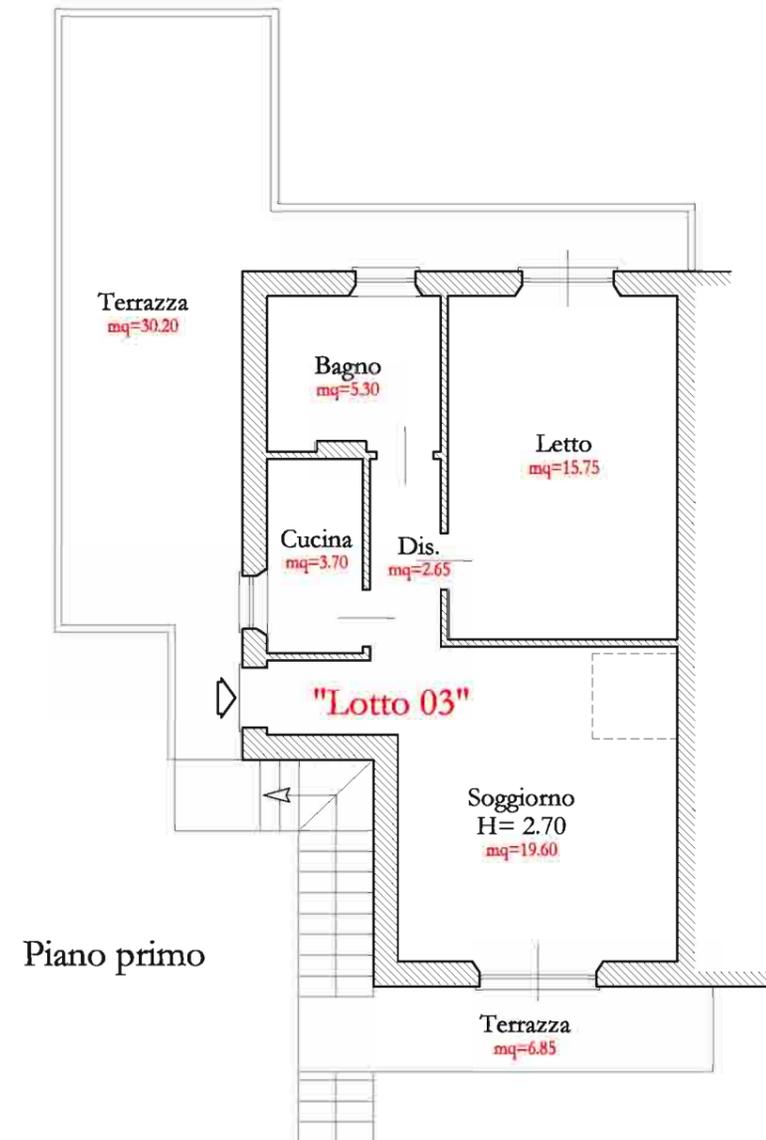
Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI
Custode Giudiziario: Dott. Gaetano LACAGNINA
Perito: Geom. Mirko CARLINI

"Lotto 03"

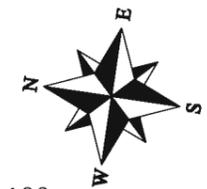


Al piano secondo non è stato effettuato il sopralluogo in quanto non vi era la possibilità di accesso per la mancanza della scala interna. Le difformità rilevate erano visibili dall'esterno. Per quanto riguarda le divisioni interne si ritiene di fare riferimento al titolo edilizio rilasciato dall'Amministrazione Comunale.

Piano secondo



Piano primo



Scala 1:100

TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. ***203/2016 R.G.***

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

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

Giudice:

Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode giudiziario:

Dr. Gaetano LACAGNINA

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

Allegato 2)

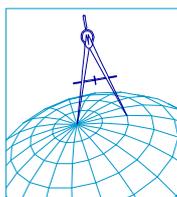
Documentazione catastale degli immobili

2.a) Estratto di mappa

2.b) Visura catastale dell'immobile al C.F.

2.c) Visura catastale dell'area al C.T.

2.d) Planimetria catastale dell'appartamento



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



Visura storica per immobile

Data: 13/12/2016 - Ora: 11.13.56 Segue

Visura n.: T153744 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/12/2016

Dati della richiesta	Comune di NARNI (Codice: F844) Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 77 Particella: 144 Sub.: 1

INTESTATO

1	...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS...	...OMISSIS..	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

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		77	144	1	1		C/2	5	46 m²	Totale: 60 m²	Euro 83,15	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
, VIA DEL BRECCIARO piano: T;												
Notifica												
-												
				Partita	4174			Mod.58				

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		77	144	1	1		C/2	5	46 m²		Euro 83,15	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo												
, VIA DEL BRECCIARO piano: T;												
Notifica												
-												
				Partita	4174			Mod.58				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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		77	144	1	1		C/2	5	46 m²		L. 335	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo												
, VIA DEL BRECCIARO piano: T;												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/12/2016

Data: 13/12/2016 - Ora: 11.13.56 Fine

Visura n.: T153744 Pag: 2

Notifica	-	Partita	4174	Mod.58	-
----------	---	---------	------	--------	---

Situazione degli intestati dal 06/08/2007

N.	...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS...	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS...		...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/08/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/08/2007 Repertorio n.: 32032 Rogante: CIRILLI PAOLO Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6300.1/2007)				

Situazione degli intestati dal 31/10/2002

N.	...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS...	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS...		...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 06/08/2007
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/10/2002 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/11/2002 Repertorio n.: 27269 Rogante: PASQUALINI GIAN LUCA Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7808.1/2002)				

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...		...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 31/10/2002
2	...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...		...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 31/10/2002
DATI DERIVANTI DA				
Impianto meccanografico del 30/06/1987				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Visura n.: T154811 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/12/2016

Dati della richiesta	Comune di NARNI (Codice: F844)	
	Provincia di TERNI	
Catasto Terreni	Foglio: 77 Particella: 316	

Area di enti urbani e promiscui dal 15/09/1975

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	77	316		-	ENTE URBANO	05 80		Agrario	FRAZIONAMENTO del 15/09/1975 in atti dal 15/11/1977 (n. 19577)
Notifica			Partita			I			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 77 particella 144 - foglio 77 particella 317

Mappali Fabbricati Correlati
Sezione - SezUrb - Foglio 77 - Particella 99998

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	77	144		-	ENTE URBANO	14 10		Agrario	Impianto meccanografico del 15/05/1971
Notifica			Partita			I			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Termini
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/12/2016

Data: 13/12/2016 - Ora: 11.15.19

Visura n.: T154811 Pag: 2

Fine

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

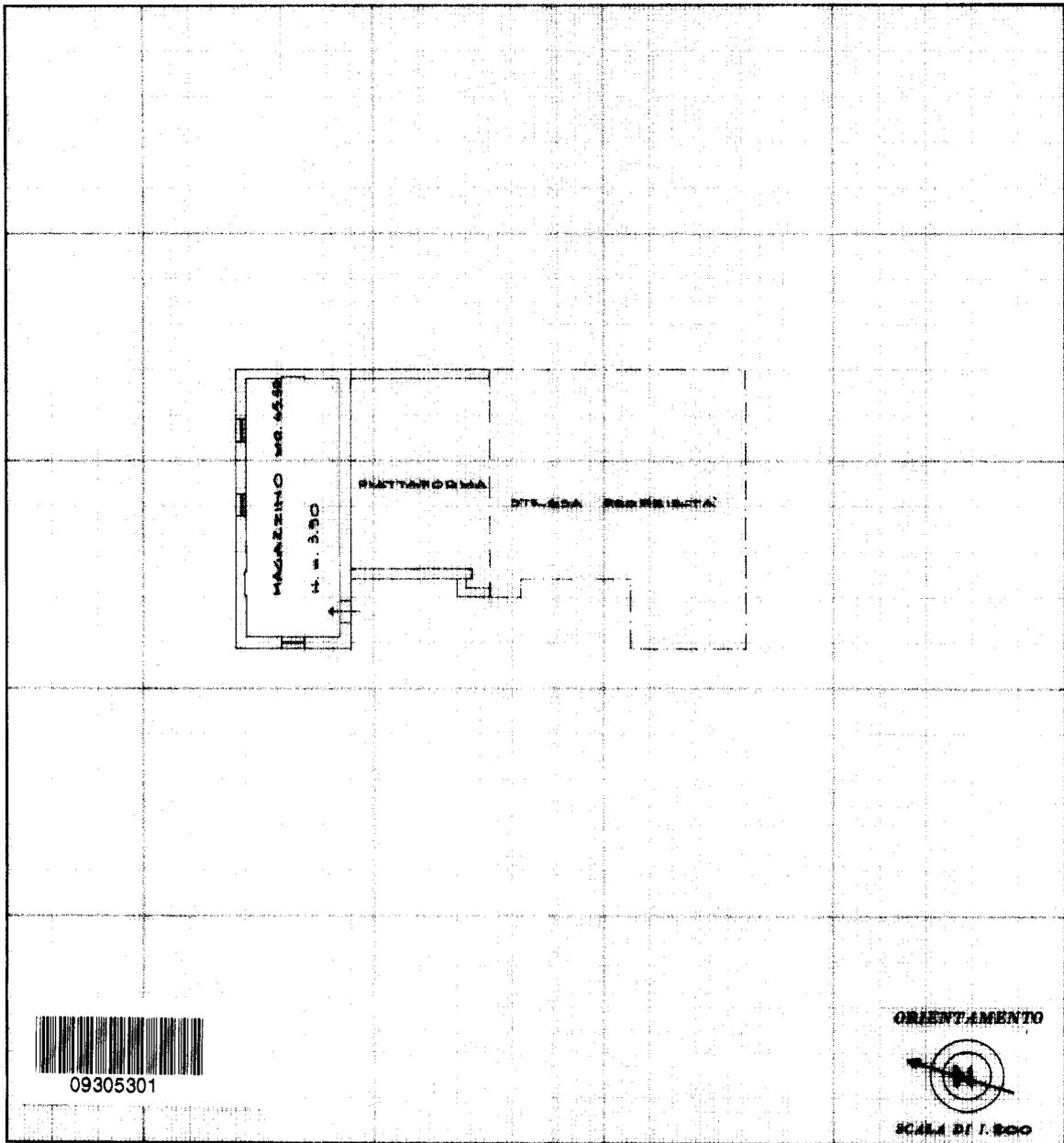
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IL DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1952, N. 457

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **NARNI** Via **MIRIANO** n° **66**
Ditta **LUCARELLI REMO P.2/8 - CASALI IMERIO P.2/8 - DI LORETO IMOLA P.1/8**
DI LORETO IMOLA P.1/8 - ANGELINI UMBRA P.1/8 - ANGELINI LAURA P.1/8
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TEONI**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	16 SET 1975
PROT. N°	305

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GIOVANNI PENNACCHIONI
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **TEONI**
DATA **16-9-1975**
Firma:

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2016 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 77 - Particella: 144 - Subalterno: 1 >
VIA DEL BRECCIARO piano: T;

TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. ***203/2016 R.G.***

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

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

Giudice:

Dott.ssa Natalia GIUBILEI

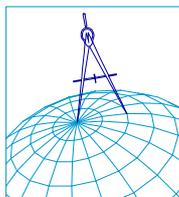
Custode giudiziario:

Dr. Gaetano LACAGNINA

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

Allegato 3)

- ***Copia della Permesso di Costruire prot 20138 del
22.10.2007.***



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

WPA

COMUNE DI NARNI
 Area Dipartimentale Gestione
 e Organizzazione del Territorio
 Sportello Per L'Edilizia Via della Pinciana 1
 05035 Narni (TR) tel. 0744 747290
PERMESSO DI COSTRUIRE N. 20138

IL DIRIGENTE

VISTA la domanda inoltrata in data 28-09-2007 prot.n.25554 dall' [redacted] nella persona dell'amministratore unico sig. [redacted] con allegato progetto redatto dal tecnico [redacted] intesa ad ottenere permesso di costruire per DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE in LOCALITA' PONTE AIA catastalmente distinto al fg. n 77 partt. nn 16;

VISTA la proposta del responsabile del procedimento [redacted] datata 22-10-2007, resa ai sensi dell'art. 4 comma 2, del D.L. 05 Ottobre 1993 n. 398;

VISTO il parere della commissione edilizia, integrata ai sensi della legge Regionale n.1/2004, del 22-10-2007 n. 20138 che così si é espressa: *PARERE FAVOREVOLE VISTA LA DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA E SOSTITUTIVA RISPETTO ALLA PRECEDENTE RICHIESTA DELLA SOC. SIRIO S.a.s. (PARERE C.E. N.20071 DEL 06/08/2007)*;

VISTA la documentazione tecnica integrativa del sopraccitato parere, redatta dal tecnico progettista [redacted] ritenuta conforme al parere della commissione dal responsabile del procedimento;

VISTI i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale e tutela delle strade Comunali;

VISTO il capo I titolo II della legge 17-08-1942 n. 1150;

VISTO il D.P.R. [redacted] 0/2001;

VISTA la legge Regionale n.1/2004;

VISTA la legge n. 4/1985;

VISTE le leggi Regionali n.21/2004 e 11/2005;

VISTO l'art. 2.1.3 del vigente Regolamento Edilizio Comunale;

VISTO l'art. 107 comma 3 lettera "f" del D.lgs. n.267/2000;

ACCERTATO correttamente corrisposto il contributo di costruzione giusta attestazione di pagamento n.983 del 10-04-2008 per € 3.106,44 urbanizzazione primaria, € 1.9 [redacted] urbanizzazione secondaria, € 2.427,94 costo di costruzione e € 154,94 diritti di [redacted] tera;

AI SENSI dell'art. [redacted] della legge Regionale n.1/2004 rilascia;

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 20138

All' [redacted] nella persona dell'amministratore unico sig. [redacted] con sede in [redacted] per l'esecuzione dei lavori di cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di Edilizia di Igiene e di Polizia Locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte perché riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo usato nonché sia ottenuto a quanto riportato e prescritto nei pareri espressi di cui in premessa e le prescrizioni di seguito riportate:

1. Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;



2. Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici;
3. Per eventuali occupazioni di spazi pubblici si deve ottenere relativa autorizzazione; le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato ed anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
4. Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese per i provvedimenti del caso;
5. Gli assiti di cui al paragrafo 2) devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale; questa lanterna deve essere collocata in modo da avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui é collocata;
6. Congiuntamente alla comunicazione di inizio lavori si dovrà inviare, in doppia copia, per il deposito in Comune, il progetto delle opere relative alle norme per il contenimento del consumo di energia termica ed elettrica ai sensi dell'art. 28 della legge n.10/1991;
7. Nel caso che l'esecuzione dell'opera richieda strutture in C.A. , In struttura metallica, muratura ecc., Dovrà essere redatto e depositato quanto previsto nella parte II del D.P.R. n.380/2001 (specificatamente agli artt. nn. 65-67);
8. Ai sensi dell'art. 2.3.2 del Regolamento Edilizio Comunale e' fatto obbligo di comunicare l'inizio dei lavori che dovrà essere sottoscritto, oltre che dal concessionario, anche dal direttore dei lavori e dall'impresa costruttrice;
9. Ai sensi dell'art. 2.3.3 del Regolamento Edilizio Comunale dovrà essere esposta la tabella di cantiere con i nominativi del proprietario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa;
10. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere prodotto progetto esecutivo degli impianti ai sensi della legge n. 46/90 per quanto dovuto;
11. E' FATTO OBBLIGO AI SENSI DELL'ART.11 COMMA 1 LETT. "D" DELLA LEGGE REGIONALE N.1/2004 ALLEGARE ALLA COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI IL DOCUMENTO UNICO DI REGOLARITA' CONTRIBUTIVA (D.U.R.C.);
12. PRIMA DELLA MESSA IN ESERCIZIO SI DOVRA' ACQUISIRE AUTORIZZAZIONE DELLA PROVINCIA DI TERNI COME PREVISTO DAL D.LGL 152/2006 E D.G.R. DEL 09-07-2007;

- ❖ **TERMINE PER L'INIZIO LAVORI: 11-04-2009;**
- ❖ **TERMINE PER L'ULTIMAZIONE LAVORI: 11-04-2012;**

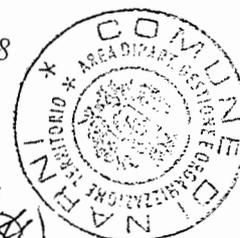
Il proprietario, l'assuntore e il Direttore dei Lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge, di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire.

allegati alla presente:

- ✓ elaborati grafici - relazione tecnica - relazione geologica Narni 11-04-2008

NA/na/tc

Il Dirigente
Arch. Antonio Zitti

11 Aug 2663

MODELLO
D.I.A.
vers. 1.2

Protocollo Generale
CITTA' DI NARNI
12 AGO. 2009
Categ. X Cl. XII Fasc. 3
N. 23142

AL COMUNE DI NARNI

AREA DIP. LE GESTIONE E ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'

PER LA REALIZZAZIONE DI (barrare ciò che interessa)

Riservato all'ufficio:

<input type="checkbox"/> INTERVENTI NON RICONDUCIBILI ALL'ELENCO DI CUI AGLI ARTICOLI 7 E 13 DELLA L. R. 18/02/2004 N° 1	AREA DIP. LE GESTIONE E ORGANIZZAZIONE TERRITORIO DIRIGENTE <input type="checkbox"/> FER BAR <input type="checkbox"/> LIM CAN <input checked="" type="checkbox"/> MER DEL FRA <input type="checkbox"/> NIN FAL <input type="checkbox"/> TRIO FAN <input type="checkbox"/> Coll.	<i>Il Dirigente</i>
<input type="checkbox"/> INTERVENTI RICONDUCIBILI ALL'ART. 20 DELLA L. R. N° 1 COMMA 1 LETTERA a		Responsabile del procedimento
<input checked="" type="checkbox"/> ART. 20 DELLA L. R. N° 1 COMMA 1 LETTERA b		<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ART. 20 DELLA L. R. N° 1 COMMA 1 LETTERA c		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ART. 20 DELLA L. R. N° 1 COMMA 1 LETTERA d		Pratica n°
<input type="checkbox"/> ART. 20 DELLA L. R. N° 1 COMMA 1 LETTERA e		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ART. 20 DELLA L. R. N° 1 COMMA 1 LETTERA f		<input type="checkbox"/>

Il Sottoscritto: Nome in qualità di am. Un. Reg. Rap. Della

/Cognome

Nato a. II:

Residente in: Via:

Codice Fiscale/P. IVA

Telefono E-Mail

Avente titolo, ai sensi della L. R. del 18/02/04, n° 1, in qualità di PROPRIETARIO

dell'immobile situato nel Comune di Narni, via LOC. PONTE AIA STR. BRECCIARO

Foglio catastale: 77 cel. 316

PRESENTA
ai sensi dell'art. 20 della L.R. 18/02/2004
DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'
PER LA REALIZZAZIONE DELLE SEGUENTI OPERE:

VARIANTE PER LA MODIFICA ALLA DISTRIBUZIONE INTERNA DEI VANI, ALLE APERTURE
FINESTRATE E ALLA SCALINATA ESTERNA.

CITTA' di NARNI

19 APR. 2008

Categ. X Cl. XVI Fasc. 3
 N. 11866

R

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI
NARNI

oggetto: comunicazione di inizio lavori permesso di costruire n. 20138 del 22-10-2007
 - direttore lavori - impresa costruttrice -

Narni, _____

La sottoscritta [redacted] nella persona dell'amministratore unico [redacted] con sede in [redacted] titolare del permesso di costruire n. 20138 del 22-10-2007 rilasciato in data 11-04-2008 per: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE in LOCALITA' PONTE AIA comunica di iniziare i lavori decorsi tre (3) giorni dalla data della presente giusta art.16 comma 3° della legge Regionale n. 1/2004.

In fede

Committente	Direttore dei lavori	Impresa esecutrice
firma [redacted]	timbro [redacted] [redacted]	[redacted] firma [redacted]

Ai sensi dell'art.11 comma 1 della legge Regionale [redacted] trasmette:

- documento unico di regolarità contributiva (D.U.R.C.);
- dichiara che l'intervento non necessita del DOCUMENTO UNICO DI REGOLARITÀ CONTRIBUTIVA (D.U.R.C.) in quanto non rientra nel campo di applicazione dello stesso dell'art. 11 comma 1 della citata legge, per accettazione [redacted] del direttore lavori
- si allega il progetto delle opere relative alle norme per il contenimento del consumo di energia termica ed elettrica ai sensi dell'art. 28 della legge n.10/1991. per accettazione firma del direttore lavori [redacted]
- non si allega il progetto delle opere relative alle norme per il contenimento del consumo di energia termica ed elettrica ai sensi dell'art. 28 della legge n.10/1991 in quanto non dovuto ai sensi dell'art. [redacted] della citata legge, per accettazione firma del direttore lavori [redacted]

AREA DIPLOMATICA
 ORGANIZZAZIONE

LIM.
 CAP.
 FAN.
 NIN.
 DIRIGENTE

Pagina 3 di 3
 BAR

cc OK

COMUNE DI NARNI

PROVINCIA DI TERNI

OGGETTO: VARIANTE AL PROGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FABBRICATO ESISTENTE CON AMPLIAMENTO PER LA REALIZZAZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE COSTITUITO DA TRE UNITA' IMMOBILIARI

SITO IN : LOC. PONTE AIA STRADA BRECCIARO



PROGETTO DEFINITIVO 1° VARIANTE
NOVEMBRE 2008

rapp.: 1:100	ARCHITETTONICO	ELAB. N.
data: AGOSTO 2009	oggetto: IN VARIANTE	4
RICHIEDENTE		
STUDIO TECNICO		
PROGETTISTI:		
		collaboratore

SUPERFICI ILLUMINANTI

ALLOGGIO 1

VANO	SUP.VANO	TIPO INFISSO	SUP.ILL	1/8
Sogg/cucina	mq 17.00	A+D	mq 3.30	mq 2.12
Studio	mq 6.00	A	mq 1.40	mq 0.75
Bagno	mq 3.90	C	mq 1.05	mq 0.48
Letto	mq 12.30	B	mq 2.40	mq 1.54

ALLOGGIO 2

VANO	SUP.VANO	TIPO INFISSO	SUP.ILL	1/8
Sogg/cucina	mq 19.00	H+ sopralluce 0.50x1.00	mq 2.60	mq 2.37
Letto	mq 14,30	E	mq 2.88	mq 1.80
Studio	mq 8,05	F	mq 1.92	mq 1.00
Bagno	mq 5,60	I	mq 0.75	mq 0.70

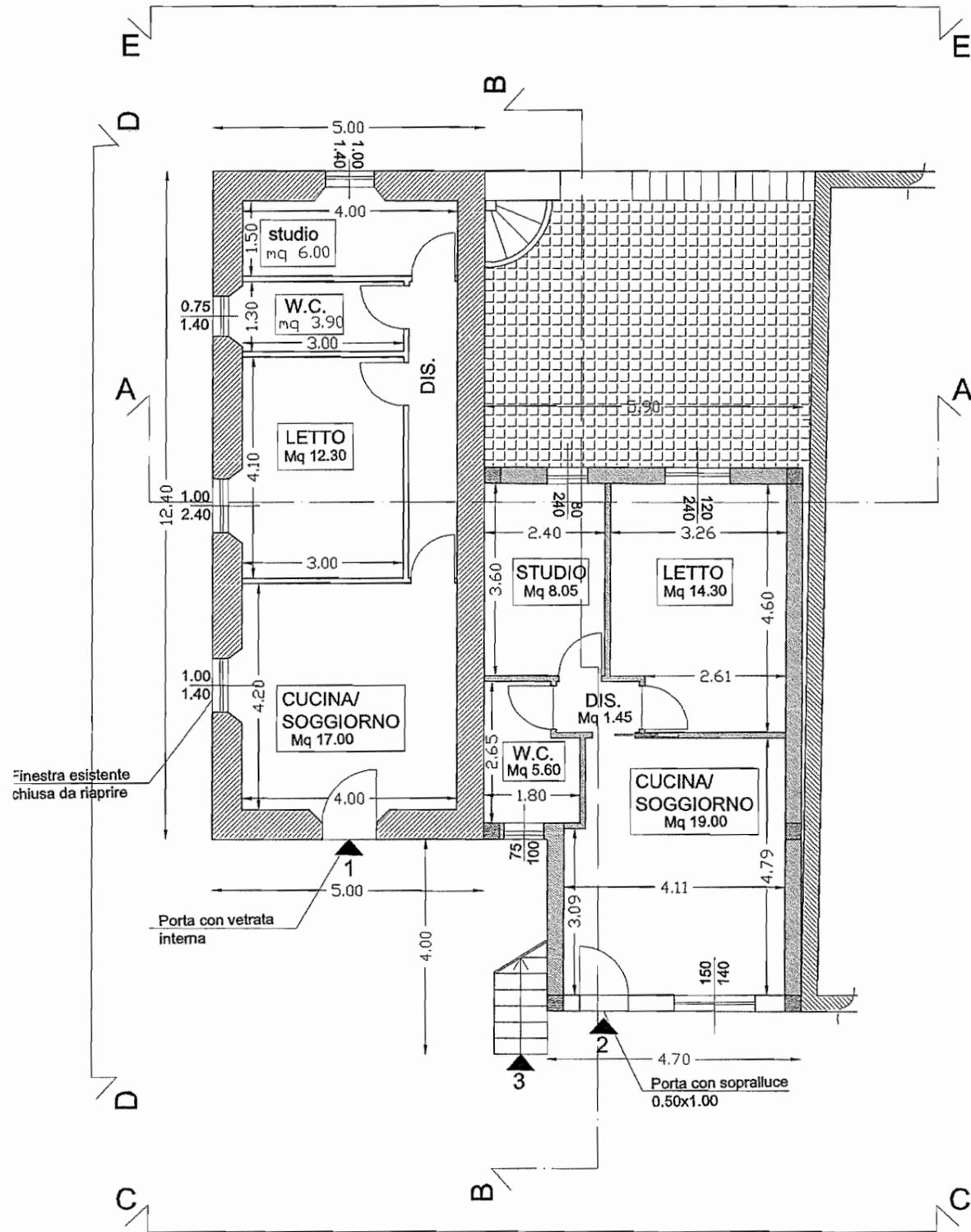
ALLOGGIO 3

VANO	SUP.VANO	TIPO INFISSO	SUP.ILL	1/8
Sogg.	mq 20.50	N	mq 3.60	mq 2.56
Angolo cottura	mq 4.10	F	mq 1.92	mq 0.51
Bagno	mq 5.00	G	mq 1.05	mq 0.62
Studio	mq 15,80	M	mq 1.92	mq 1.97
Letto	mq 15.00	E	mq 2.88	mq 1.87
Rip.	mq 3.40	I	mq 0.75	mq 0.42

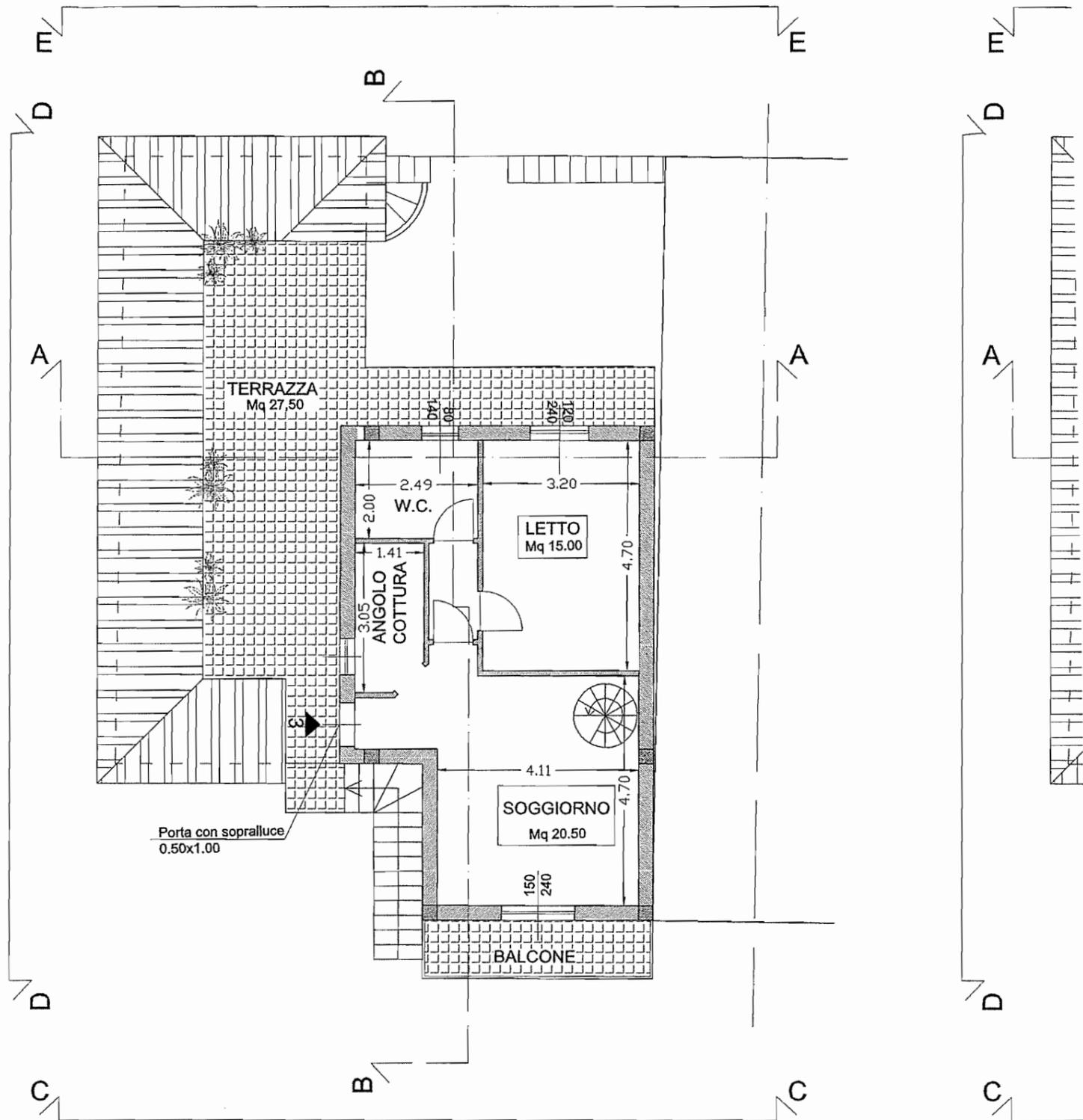
ABACO DEGLI INFISSI

	DIMENSIONI	SUP.ILL		DIMENSIONI	SUP.ILL
A	ml 1.00 x ml 1.40	mq 1.40	F	ml 0.80 x ml 2.40	mq 1.92
B	ml 1.00 x ml 2.40	mq 2.40	G	ml 0.80 x ml 1.40	mq 1.05
C	ml 0.75 x ml 1.40	mq 1.05	H	ml 1.50 x ml 1.40	mq 2.10
D	ml 0.90 x ml 2.10	mq 1.90	I	ml 0.75 x ml 1.00	mq 0.75
E	ml 1.20 x ml 2.40	mq 2.88	M	ml 1.50 x ml 2.00	mq 3.00
			N	ml 1.50 x ml 2.40	mq 3.60

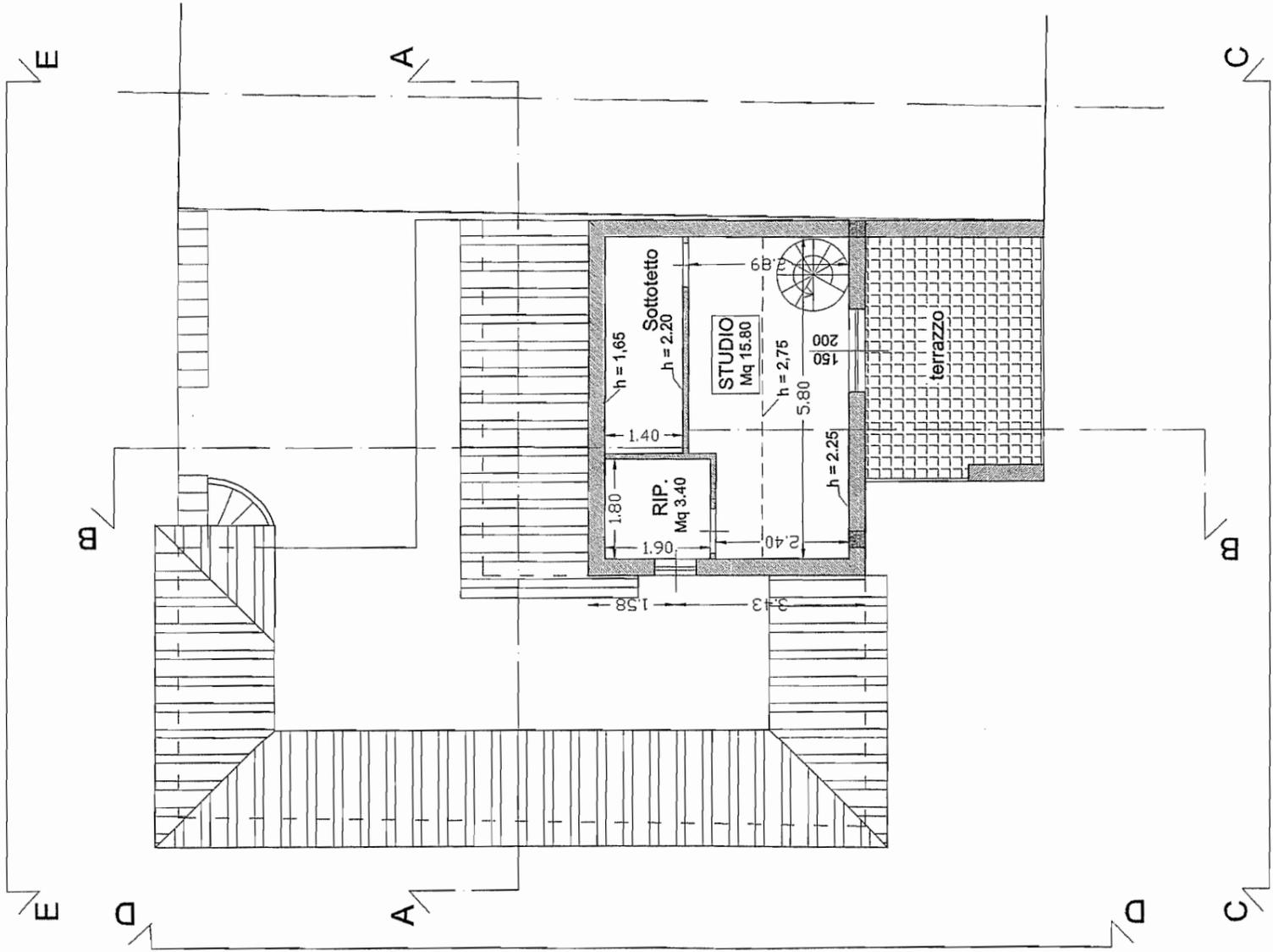
IN VARIANTE



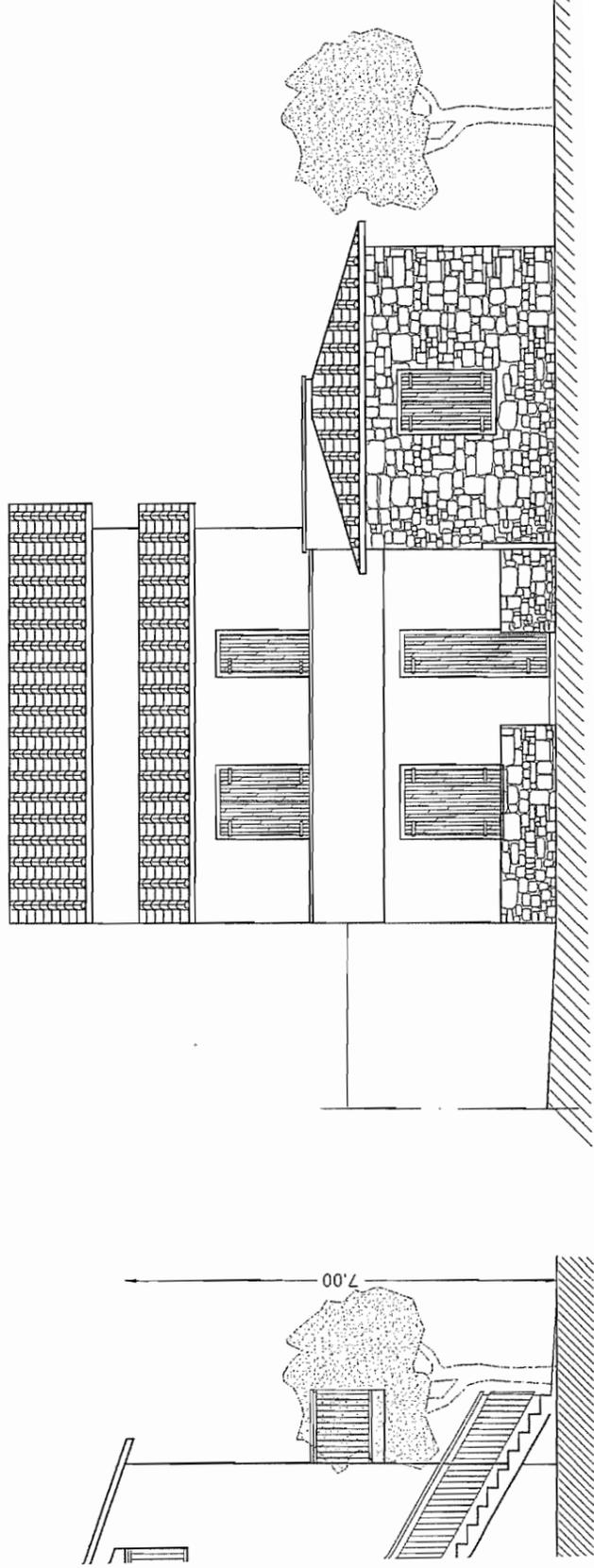
PIANO TERRA
sc. 1:100

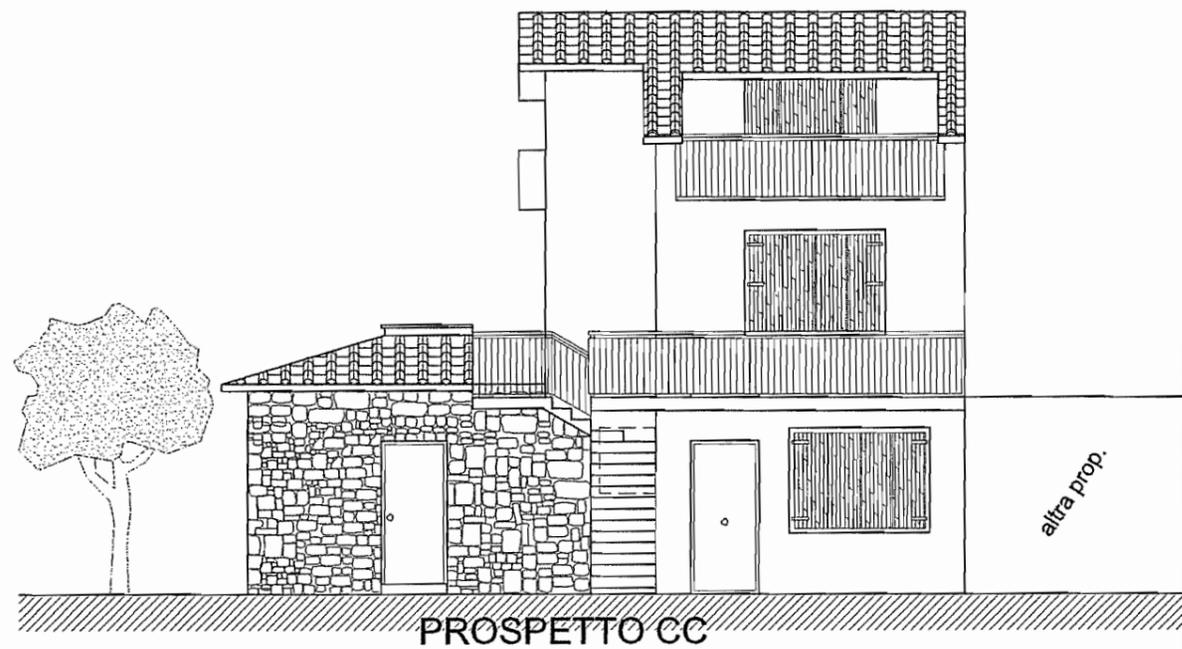


PIANO PRIMO

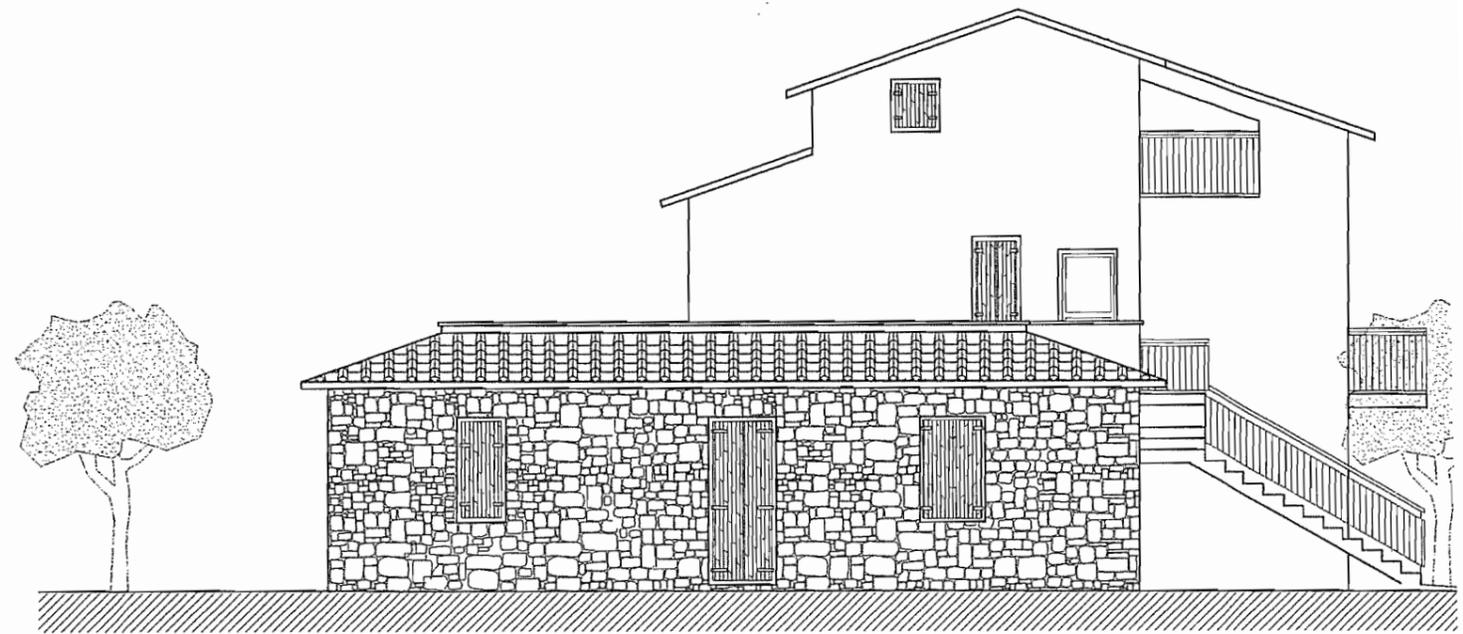


PIANO SOTTOTETTO

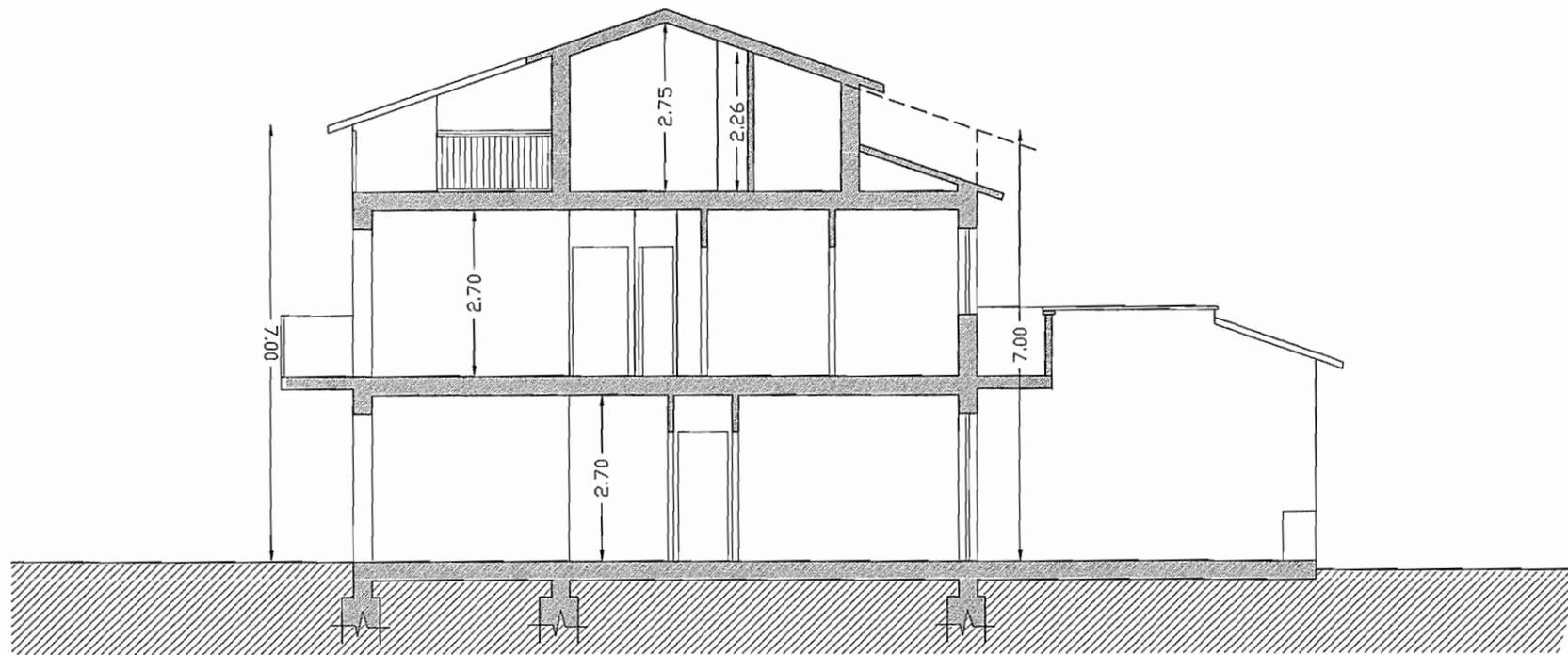




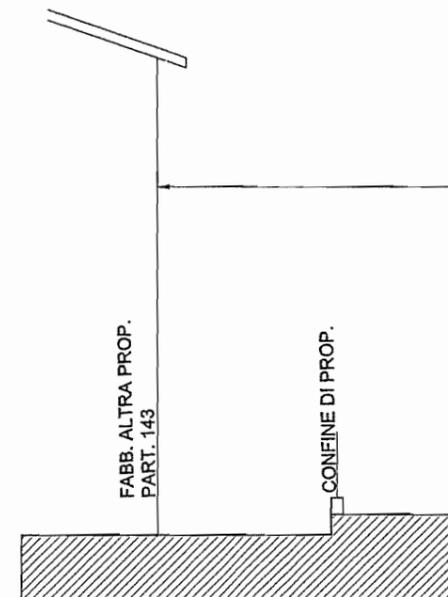
PROSPETTO CC



PROSPETTO DD

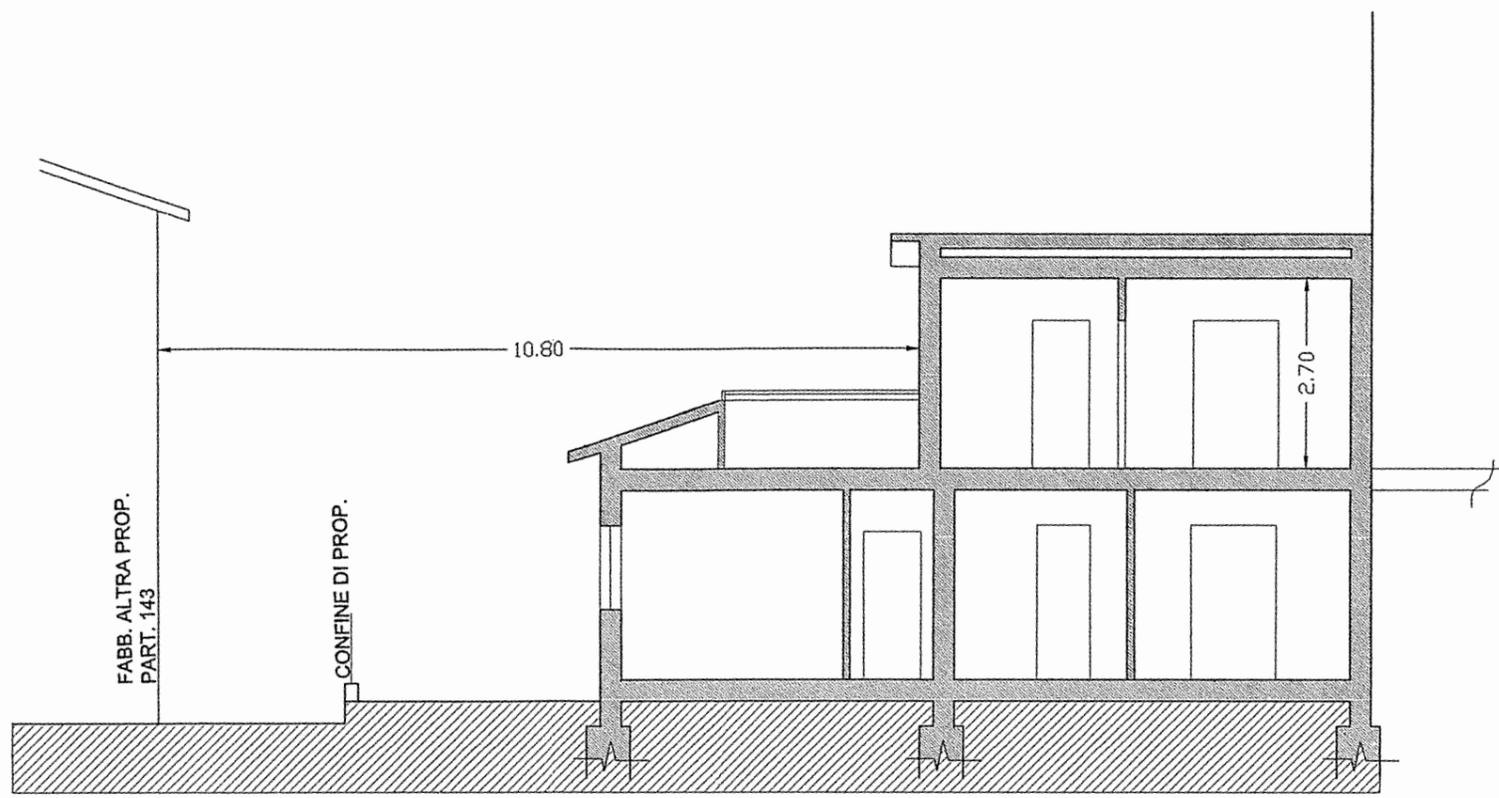


SEZIONE B-B



FABB. ALTRA PROP.
PART. 143

CONFINE DI PROP.



SEZIONE AA

TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. ***203/2016 R.G.***

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

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

Giudice:

Dott.ssa Natalia GIUBILEI

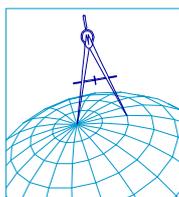
Custode giudiziario:

Dr. Gaetano LACAGNINA

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

Allegato 4)

Copia del titolo di provenienza della proprietà
- Compravendita Rep. 32032 del 06.08.2007



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

[REDACTED]
con sede in [REDACTED] via [REDACTED] codice fiscale
e numero di iscrizione all'Ufficio del Registro delle
Imprese di [REDACTED]
capitale sociale Euro 10.000, interamente versato.

Detti comparenti, della cui identità personale e
poteri di firma io Notaio sono certo, mi chiedono di
ricevere il seguente atto pubblico mediante il quale
dichiarano, convengono e stipulano quanto segue:

Art.1

La società [REDACTED] come
rappresentata, vende ed in piena proprietà trasferisce
alla società [REDACTED]
[REDACTED] che, come rappresentata,
allo stesso titolo, accetta ed accetta, le seguenti
porzioni immobiliari, site in Comune di Warni [REDACTED] del
Brecciaro e precisamente:

- porzione di fabbricato ad uso [REDACTED] [REDACTED] al
piano terra, con annessa piattaforma [REDACTED] [REDACTED], il
tutto censito al Catasto Fabbricati [REDACTED] [REDACTED] comune
al foglio 77, particella 144, sub. [REDACTED] [REDACTED] z.c. [REDACTED] cat.
C/2, classe 5^, della consistenza catastale [REDACTED] [REDACTED] q. 46
(metriquadri quarantasei), R.C. Euro [REDACTED] 15.

Si allega al presente atto sotto la [REDACTED] [REDACTED] "A" (all.
A), omissane la lettura per espressa dispensa avutane

dai componenti, una planimetria ove detta porzione di fabbricato, con annessa piattaforma, è graficamente rappresentata, contornata in colore giallo;

- rata di terreno di natura edificabile, circostante la porzione immobiliare sopra descritta, della superficie catastale di mq. 580 (metriquadri cinquecentottanta), distinta al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 77, particella 316, della superficie indicata, ente urbano, senza redditi.

Confini: detta via, proprietà

salvi altri.

Art.

Ai sensi e per gli effetti della legge 28/2/1985 n. 47 e successive proroghe e modificazioni, la parte venditrice, come rappresentata, previo richiamo da me Notaio effettuato sulle sanzioni penali previste per dichiarazioni mendaci o falsità in atti, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, rende la seguente dichiarazione:

"Assumendone la piena responsabilità dichiaro:

- che la porzione di fabbricato, con annessa piattaforma in oggetto, è stata edificata in data anteriore al 1° settembre 1967;

- che alla stessa porzione immobiliare non sono state

apportate modifiche od effettuate opere edificatorie soggette a sanatoria urbanistica".

Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 28/2/1985 n. 47 e successive proroghe e modificazioni, ed in particolare ai sensi del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, la parte venditrice, come rappresentata, mi consegna il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Narni in data 1 agosto 2007, prot. n. 20575, relativo alla rata di terreno oggetto del presente atto e mi dichiara che, dalla data del rilascio ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Detto certificato si allega, in originale, al presente atto sotto la lettera "B" (all. B), omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai componenti.

Art. 3

La vendita ha luogo in blocco, a corpo e non a misura e comprende accessioni, dipendenze e pertinenze delle descritte porzioni immobiliari, servitù attive, spazi e diritti comuni, a norma di legge, annessi e connessi, nulla escluso od eccettuato.

Art.4

La vendita ha luogo per il prezzo dichiarato dalle parti, di Euro 105.000 (euro centocinquemila) oltre l'I.V.A. come per legge, afferenti per euro 25.000

alla porzione immobiliare con annessa piattaforma ed
affidenti per euro 80.000 alla rata di terreno
pertinenziale;

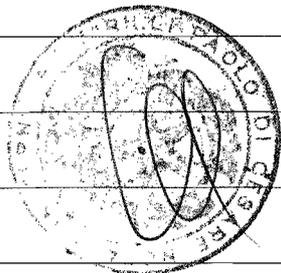
somma che la parte venditrice, come rappresentata,
dichiara di aver regolato prima d'ora con la parte
acquirente, alla quale, con la firma del presente
atto, rilascia ampia e finale quietanza liberatoria di
saldo con espressa rinuncia alla iscrizione della
ipoteca legale e con pieno esonero da ogni
responsabilità al riguardo per il Conservatore presso
l'Ufficio del Territorio di Terni.

Ad o effetto di legge le parti del presente atto,
come presentate, dichiarano, in via sostitutiva di
atto di proprietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 e
conservazione delle responsabilità penali in caso di
dichiarazione mendace nonchè dei poteri di
accertamento dell'amministrazione finanziaria e della
sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa,
incomplete o mendace indicazione dei dati, che il
prezzo sopra convenuto di Euro 126.000 (euro
centoventiseimila) I.V.A. inclusa, viene corrisposto

mediante mandato irrevocabile di bonifico bancario da
eseguirsi tramite la

, a
seguito del mutuo da stipularsi contestualmente con

detta Banca da parte della società acquirente, a favore della società venditrice sul conto corrente n. 100000060075 presso la Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. - Agenzia di Roma, via Conca d'Oro (ABI 01025 - CAB 03202).



Ad ogni effetto di legge le parti, come rappresentate, dichiarano in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonchè dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione, ai sensi degli artt. 1754 e ss. del c.c., non essendosi avvalse di un mediatore.

Art.5

La parte venditrice, come rappresentata dichiara e garantisce la proprietà e la libera disponibilità di quanto alienato, ad essa pervenuto in forza di atto a rogito Notaio Gian Luca Pasqualini, di Terni in data 31 ottobre 2002, rep. n. 27.269, registrato a Terni nei termini.

Dichiara, inoltre, la parte venditrice e garantisce, come rappresentata, che quanto alienato è libero da

iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi e vincoli, servitù passive, arretrati tributari, diritti di terzi in genere, di qualunque origine e natura.

Ove e per quanto occorra la parte venditrice, come rappresentata, dichiara e garantisce che non esistono soggetti aventi diritto a prelazione ai sensi dell'art. 38 della legge 392/1978.

Art.6

Gli effetti giuridici ed economici, attivi e passivi del presente atto, decorrono dalla data odierna, così come il possesso.

Art.7

Le spese del presente atto e dipendenti sono e saranno a carico della società acquirente.

Le parti dichiarano che la presente cessione della rata di terreno è soggetta al regime fiscale dell'I.V.A..

Altresì, le parti dichiarano che la presente cessione della porzione di fabbricato è assoggettata al regime fiscale dell'I.V.A. in quanto la parte venditrice, come rappresentata, dichiara di voler optare per l'applicazione del regime di imponibilità I.V.A. ai sensi del D.P.R. 633/1972 art. 10 n. 8-ter), lettera d), così come introdotto dall'art. 35 comma 8 del D.L. n. 223 del 4 luglio 2006 convertito in legge n. 248

del 4 agosto 2006, con conseguente applicazione al presente atto, relativamente alla parte di prezzo afferente detta porzione, dell'imposta di registro in misura fissa, dell'imposta ipotecaria in misura del 3% e dell'imposta catastale in misura dell'1%, trattandosi di cessione di porzione di fabbricato strumentale che per sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, la cui costruzione è stata ultimata da oltre quattro anni.

Di questo contratto io Notaio ho dato lettura ai comparenti, i quali, da me interpellati, lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà.

E' scritto da [redacted] persona di mia fiducia, tramite strumento [redacted] elettronico e da me Notaio completato a penna in [redacted] fogli per pagine sette e fin qui dell'ottavo [redacted] viene sottoscritto alle ore tredici e venti minuti [redacted] (h. 13.20).

F. to: [redacted]

F. to: [redacted]

F. to: Paolo Cirilli Notaio (L.S.)

REGISTRATO A TERNI IL 6/8/2007
al n° 4587 serie AT

E' copia conforme all'originale che si rilascia per uso

Terni, 13 DIC. 2016

LEGGE



MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EDIZIAI

Lire



MODULARIO
F. - Cat. 6. T. - 315

Data presentazione: 08/09/1975

MODULARIO
F. - Ca. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

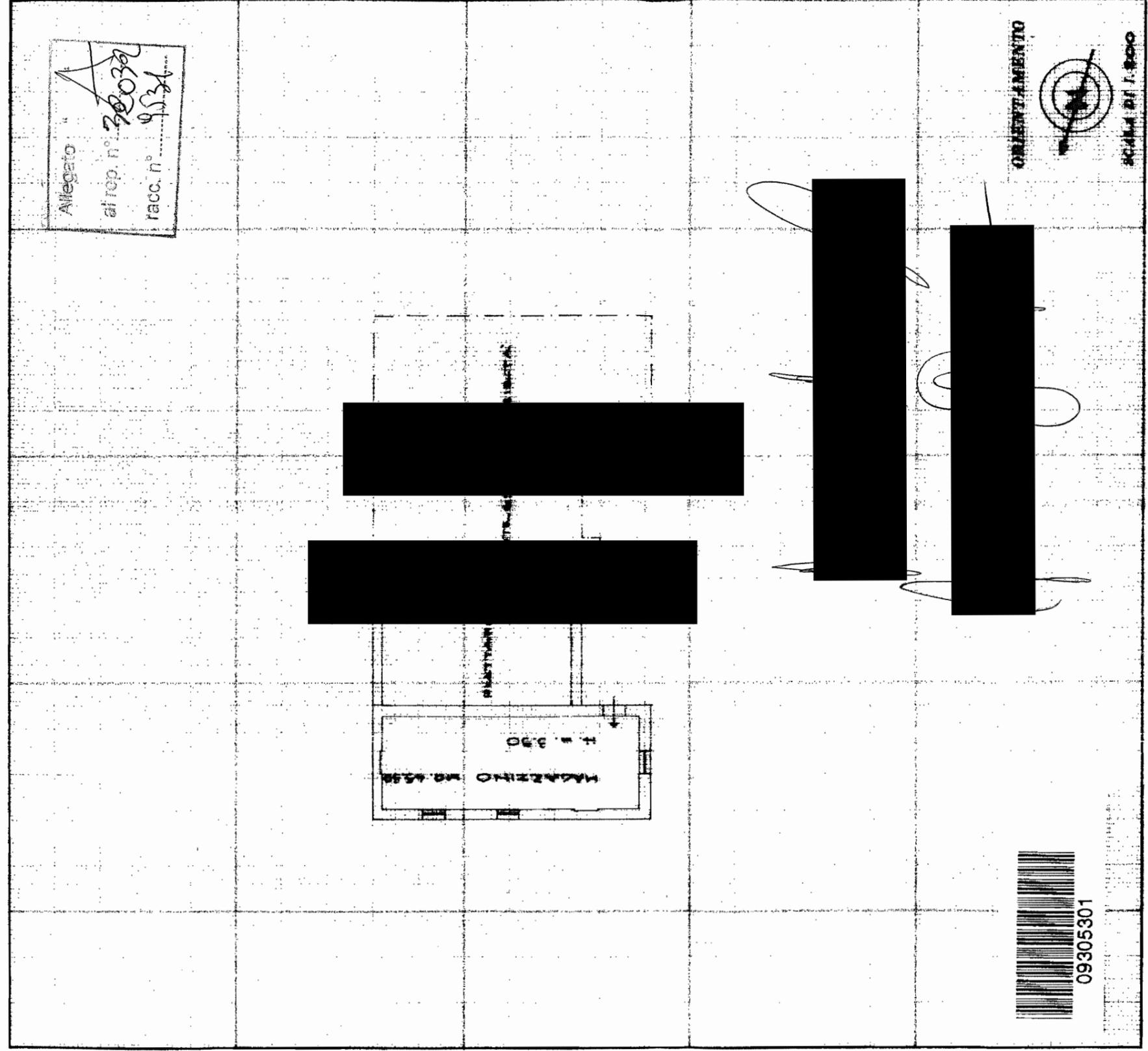
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IL DECRETO-LEGGE 19 APRILE 1968, N. 637

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **NARNI** Via **MIRIANO** n.° **66**
Ditta **[REDACTED]** p. 2/b - **[REDACTED]** p. 2/b - **[REDACTED]** p. 1/b
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **FEDINI** p. 1/b



09305301

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **16 SET 1975**

PROT. N.° **305**



Compilata dal **SEOMBERTA**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GIOVANNI SEOMBERTA
Iscritto all'Albo dei **SEOMBERTA**
della Provincia di **TERAMO**

DATA **16-9-1975**

Firma: **[Signature]**

ISTITUTO GEOGRAFICO DELLO STATO

RO piano: 1;

B
32032
952

CITTÀ' DI NARNI
(Prov.di Terni)
AREA DIPARTIMENTALE GESTIONE E
ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO



Rif.Prot.n. 20575

Narni, 01/08/2007

IL DIRIGENTE

VISTA la domanda del Sig. [redacted] ([redacted]) residente in Strada S. Antonio, inoltrata in data 30/07/2007 prot.n.20575, intesa ad ottenere certificazione di destinazione urbanistica relativa ai terreni sito in Narni, distinti in Catasto al Fg.77 part.la n. 316;

- VISTO lo stralcio planimetrico della zona, allegato alla domanda;
- VISTO il P.R.G. del Comune di Narni approvato con delibera di C.C.n.23 del 24 Marzo 2004;
- VISTO l'art.107 comma 3 lettera h) del T.U. approvato con D.Lgs. 18-08-2000 n.267;
- VISTA la legge Regionale n.11 del 22 Febbraio 2005;
- VISTA la legge Regionale del 24 Marzo 2000 n.27;
- VISTA la relazione istruttoria in data 20/06/2007;
- AI SENSI del D.P.R. 6/6/2001, n.380, art.30, comma 3°;

CERTIFICA

Fg. 77 particella 316 :

- porzione della particella ricade in zona B totalmente edificata, Sistema R residenza Sub sistema 2 città in aggiunta, tipo d'intervento "ri" ristrutturazione;
- porzione della particella ricade in zona B totalmente edificata, Sistema R residenza Sub sistema 2 città in aggiunta, Articolazione "Pp" parcheggi a raso;
- la restante porzione della particella ricade in zona B totalmente edificata, Sistema R residenza Sub sistema 2 città in aggiunta, Articolazione "Pz" piazze ed aree pedonali.

VINCOLI GRAVANTI SUL TERRENO:

- la particella ricade all'interno della fascia di rispetto dai pozzi idropotabili ai sensi del D.P.R. 236/88;
- la particella ricade all'interno della Zona di Protezione Speciale it 52200027 Lago Aja.

Si rilascia in carta legale per gli usi consentiti dalla legge, unitamente alla planimetria allegata, controfirmata.

Il presente certificato ha la validità di un anno dalla data del rilascio.

Sigla:FR



IL DIRIGENTE
Arch. Antonio Zitti

Assolti i diritti di segreteria pari a € 15,49 con attestazione n. 430 del 02/08/07



N=65900

E=6800

Particella: 316

14-Nov-2006 10:55
 ProL. n. TR0076951/2006
 Rich. n. 46080
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
 Comune: NARNI
 Foglio: 77
 Richiedente: [REDACTED]

TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. ***203/2016 R.G.***

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

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

Giudice:

Dott.ssa Natalia GIUBILEI

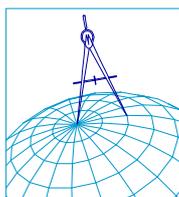
Custode giudiziario:

Dr. Gaetano LACAGNINA

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

Allegato 5)

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 alla data del 18.01.2017

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Narni Loc. Ponte Aia via del Brecciaro snc censita al Catasto Fabbricati al Foglio 77 p.lla 144 sub. 1 e p.lla 316 sub. senza

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E.: 203/2016

Promossa da: ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI
Custode Giudiziario: Dott. Gaetano LACAGNINA
Perito: Geom. Mirko CARLINI



Vista esterna intero edificio

foto 01



Vista esterna intero edificio

foto 02



Vista esterna intero edificio

foto 03



Vista esterna intero edificio

foto 04



Vista esterna intero edificio

foto 05



Vista ante urbano - terreno p.la 316

foto 06



Vista ante urbano - terreno p.la 316

foto 07

TRIBUNALE di TERNI - SEZIONE CIVILE - Esecuzione Immobiliare iscritta al R.G.E. 203/2016 - G.R. Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Geom. Mirko CARLINI - Via G. Giovannini n. 3 - 05100 - TERNI - Telefono 0744 460062 - Email mirko.carlini@geopec.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA alla data del 18.01.2017

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Narni Loc. Ponte Aia via del Brecciaro snc censita al Catasto Fabbricati
al Foglio 77 p.lla 144 sub. 1 e p.lla 316 sub. senza

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E.: 203/2016

Promossa da: ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI
Custode Giudiziario: Dott. Gaetano LACAGNINA
Perito: Geom. Mirko CARLINI

LOTTO 01



Ingresso estemo

foto 01



Soggiomo

foto 02



Cucina/Soggiomo

foto 03



Disimpegno

foto 04



Letto

foto 05



Letto

foto 06



Studio

foto 07



Bagno

foto 08

TRIBUNALE di TERNI - SEZIONE CIVILE - Esecuzione Immobiliare iscritta al R.G.E. 203/2016 - G.R. Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Geom. Mirko CARLINI - Via G. Giovannini n. 3 - 05100 - TERNI - Telefono 0744 460062 - Email mirko.carlini@geopec.it



Bagno

foto 09



Corte esterna esclusiva

foto 10



Corte esterna esclusiva

foto 11



Corte esterna esclusiva

foto 12



Corte esterna esclusiva

foto 13



Corte esterna esclusiva

foto 14

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA alla data del 18.01.2017

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Narni Loc. Ponte Aia via del Brecciaro snc censita al Catasto Fabbricati al Foglio 77 p.la 144 sub. 1 e p.la 316 sub. senza

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E.: 203/2016

Promossa da: ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI
Custode Giudiziario: Dott. Gaetano LACAGNINA
Perito: Geom. Mirko CARLINI

LOTTO 02



Ingresso esterno

foto 01



Accesso all'appartamento

foto 02



Soggiorno

foto 03



Soggiorno

foto 04



Soggiorno/Cucina

foto 05



Disimpegno

foto 06



Disimpegno

foto 07



Disimpegno/Letto

foto 08

TRIBUNALE di TERNI - SEZIONE CIVILE - Esecuzione Immobiliare iscritta al R.G.E. 203/2016 - G.R. Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Geom. Mirko CARLINI - Via G. Giovannini n. 3 - 05100 - TERNI - Telefono 0744 460062 - Email mirko.carlini@geopec.it



Letto

foto 09



Bagno

foto 10



Studio

foto 11

Bagno

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA alla data del 18.01.2017

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Narni Loc. Ponte Aia via del Brecciaro snc censita al Catasto Fabbricati al Foglio 77 p.lla 144 sub. 1 e p.lla 316 sub. senza

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E.: 203/2016

Promossa da: ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI
Custode Giudiziario: Dott. Gaetano LACAGNINA
Perito: Geom. Mirko CARLINI

LOTTO 03



Accesso al piano secondo

foto 01



Soggiorno

foto 02



Soggiorno

foto 03



Soggiorno

foto 04



Balcone

foto 05



Balcone

foto 06



Esterno

foto 07



Scale di accesso all'unità immobiliare

foto 08



Cucina

foto 09



Disimpegno

foto 10



Ingresso

foto 11



Letto

foto 12



Letto

foto 13



Terrazza

foto 14



Disimpegno

foto 15



Bagno

foto 16



Bagno

foto 17



Bagno/Disimpegno

foto 18



Ingresso

foto 19



Terrazza

foto 20



Terrazza

foto 21



Terrazza

foto 22



Scale di accesso all'unità immobiliare

foto 23

TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. ***203/2016 R.G.***

Promossa da: ***BANCA DI CREDITO
COOPERATIVO DI ROMA
SOC. COOP.***

Contro: 

Giudice:

Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode giudiziario:

Dr. Gaetano LACAGNINA

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

Oggetto:

- **ELABORATO PERITALE INTEGRATIVO**



Geometra Mirko CARLINI

Via G. Giovanni n. 3

- 05100 - TERNI -

n.c.e. CRL MRK 75C26 L117 Z. P.ta wa 00773520556

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : mirko.carlini@geopec.it



PREMESSA

Ad evasione dell'incarico conferitomi dal **G.E. Natalia GIUBILEI**, con provvedimento di nomina emesso in data 27 aprile 2017 in sede di udienza, 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), redige il seguente elaborato peritale integrativo relativo ai beni immobili siti in **Narni – Strada del Brecciaro s.n.c.**, quali beni immobili, oggetto del procedimento civile iscritto presso il Tribunale di Terni al n. R. G. E. 203/2016, in ottemperanza ai quesiti posti e per memoria di seguito riportati:

QUESITI FORMULATI

- 1) *“procedere all'accatastamento dei beni oggetto di esecuzione...”*
- 2) *“determinare in via di massima i costi per il completamento delle opere”*

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

- 1) *“procedere all'accatastamento dei beni oggetto di esecuzione...”*

A seguito dell'incarico conferito al sottoscritto in data 27.04.2017, si è proceduto all'accatastamento dei beni immobili oggetto di esecuzione censendo le stesso come unità in corso di costruzione.

Le unità immobiliari, conseguentemente all'accatastamento, risulta così censite:

- appartamento in corso di costruzione al piano terra censito al C.F. al Fg. 77 p.la 144 sub 3 graffato alla p.la 316 sub. 1;



- Appartamento in corso di costruzione al piano terra censito al C.F. al Fg. 77 p.la 144 sub 4 graffato alla p.la 316 sub. 2;
- Appartamento in corso di costruzione al piano terra, primo e secondo censito al C.F. al Fg. 77 p.la 144 sub 5 graffato alla p.la 316 sub. 3;
- Bene comune non censibile comune a tutti i sub (Area esterna) censito al C.F. al Fg. 77 P.la 316 sub. 4

Si allega alla presente copia dell'elaborato planimetrico consegnato per l'individuazione delle nuove unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Come indicato in sede di udienza, nell'accatastamento non si è proceduto ad assegnare aree esterne in proprietà esclusiva alle unità immobiliari, l'assegnazione di eventuali aree a corte esclusiva sarà fatta in fase di assegnazione, in quanto i beni oggetto di esecuzione saranno posti in vendita in un unico lotto.

La divisione risulta essere problematica in questa fase, in quanto, per l'ultimazione dei lavori è necessario procedere alla realizzazione di una tettoia per l'installazione dell'impianto fotovoltaico e solare termico come previsto nel Permesso di Costruire rilasciato dall'Amministrazione Comunale.

2 *“determinare in via di massima i costi per il completamento delle opere”*

Per quanto riguarda la determinazione dei costi necessari al completamento delle opere, in linea di massima è possibile ipotizzare circa 600,00/800,00 €/mq per l'ultimazione dei lavori. Stante ciò, considerando che l'intero compendio immobiliare sviluppa una superficie netta di circa 160 mq si ipotizza una spesa compresa tra 100.000,00/130.000,00 euro.

Nel calcolo si è tenuto conto anche dei lavori da eseguire all'esterno dell'edificio. Nell'importo sopra indicato, si è ritenuto che essendo presente la parte impiantistica (elettrica,



tubazioni impianto idrico e termico), questa sia stata realizzata nel rispetto della regola dell'arte e, previa verifica, gli stessi siano funzionanti. In definitiva, per la parte impiantistica non sono stati previsti interventi e non inseriti nella spesa presunta per l'ultimazione dei lavori.

Per quanto riguarda invece la richiesta delle autorizzazioni per l'ultimazione dei lavori (autorizzazione comunale ed eventuale modifica strutturale) può ritenersi congruo un onorario compreso in una forbice di 15/20.000 €.

Nell'importo sono compresi la presentazione delle pratiche necessarie all'ultimazione dei lavori, per la dichiarazione dell'agibilità e dell'accatastamento delle unità immobiliari. Dall'importo sono escluse eventuali sanzioni amministrative e tutti i diritti di segreteria da corrispondere ai vari uffici (Comune, Catasto e Regione).

CONCLUSIONI

In definitiva:

... Le unità immobiliari, conseguentemente all'accatastamento, risultano così censite:

- A) appartamento in corso di costruzione al piano terra censito al C.F. al Fg. 77 p.lla 144 sub 3 graffato alla p.lla 316 sub. 1;*
- B) Appartamento in corso di costruzione al piano terra censito al C.F. al Fg. 77 p.lla 144 sub 4 graffato alla p.lla 316 sub. 2;*
- C) Appartamento in corso di costruzione al piano terra, primo e secondo censito al C.F. al Fg. 77 p.lla 144 sub 5 graffato alla p.lla 316 sub. 3;*
- D) Bene comune non censibile comune a tutti i sub (Area esterna) censito al C.F. al Fg. 77 P.lla 316 sub. 4;*
- E) ...l'importo per l'ultimazione dei lavori si ipotizza una spesa compresa tra 100.000,00/130.000,00 euro...*
- F) ...l'importo per le spese tecniche può ritenersi congruo un onorario compreso in una forbice di 15/20.000 €...*



Ad evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha redatto la presente relazione peritale, che viene inviata al Curatore fallimentare, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Tanto dovevo per l'incarico conferito.

Terni, li 20 giugno 2017



**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652							
Tipo Mappale n. 36293 del 15/06/2017	Unita' a destinazione ordinaria	n.	Unita' in soppressione	n.	1		
	speciale e particolare	n. 3	in variazione	n.			
	beni comuni non censibili	n. 1	in costituzione	n.	4		
Causali: divisione, ampliamento							
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 19/06/2017							
Documenti allegati: Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.		
Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n. 2		
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.	
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.			

Quadro U Unita' Immobiliari																			
Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti									
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf cat.	Rendita	1N/2N	Plan.		
Indirizzo																			
											Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio				
1		S		77	144	1													
2		C		77	144	3					F/3								
				77	316	1						T							
via del brecciaro SNC																			
3		C		77	144	4					F/3								
				77	316	2						T							
via del brecciaro SNC																			
4		C		77	144	5					F/3								
				77	316	3						T-1 2							
via del brecciaro SNC																			
5	BCNC	C		77	316	4						T							
via del brecciaro SNC																			

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
trattasi di unita' immobiliari prive delle finiture (pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, infissi interni ed esterni) l'atto e' firmato dal geom. mirko carlini in qualita' di ctu con incarico ricevuta dal giudice dott.ssa natalia giubilei in quanto le uiu sono oggetto di esecuzione immobiliare iscritta presso il tribunale di terni n. rge 203-2016

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di
CARLINI MIRKO
quale soggetto obbligato, residente in TERNI (TR) - VIA G. GIOVANNINI n. 00003 c.a.p. 05100
Indirizzo PEC: mirko.carlini@geopec.it
- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato
Il Tecnico Geom. CARLINI MIRKO
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI TERNI n. 960
Codice Fiscale CRLMRK75C26L117Z

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

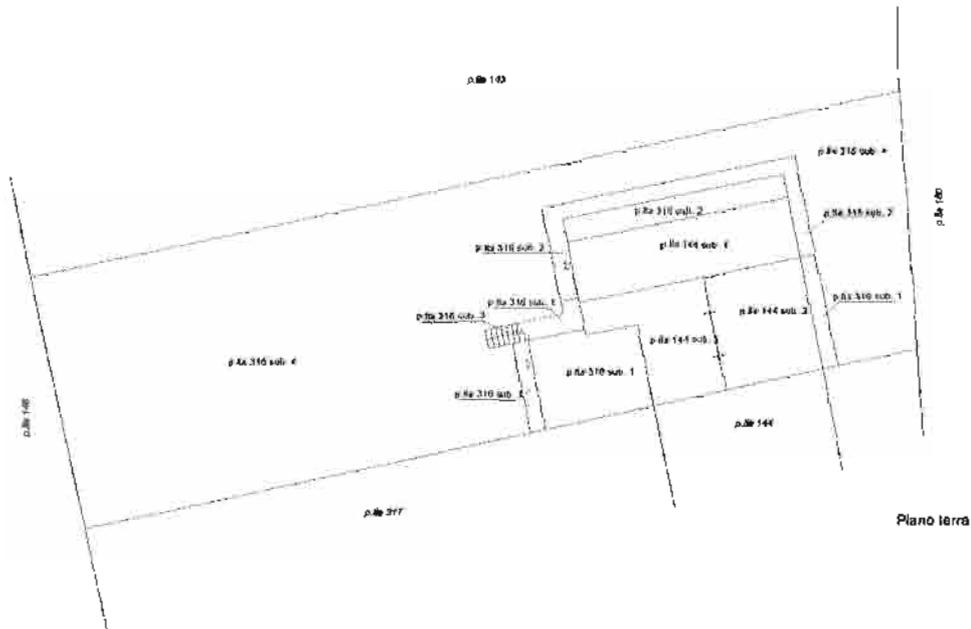
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:	
NARNI				77		144		n. 36293		15/06/2017	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE			
1								SOPPRESSO			
2	via del brecciaro	SNC	T					MAGAZZINO			
3	via del brecciaro	SNC	T					UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE GRAFFATA ALLA P.LLA 316 SUB. 1			
4	via del brecciaro	SNC	T					UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE GRAFFATA ALLA P.LLA 316 SUB. 2			
5	via del brecciaro	SNC	T-1-2					UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE GRAFFATA ALLA P.LLA 316 SUB. 3			
Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:	
NARNI				77		316		n. 36293		15/06/2017	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE			
1	vla del brecciaro	SNC	T					UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE GRAFFATA ALLA P.LLA 144 SUB. 3			
2	via del brecciaro	SNC	T					UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE GRAFFATA ALLA P.LLA 144 SUB. 4			
3	via del brecciaro	SNC	T-1-2					UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE GRAFFATA ALLA P.LLA 144 SUB. 5			
4	via del brecciaro	SNC	T					BENE COMUNE NON CENSIBILE			
Protocollo _____								data _____			
IL TECNICO		Geom. CARLINI MIRKO								_____	
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI TERNI n. 960										firma e timbro	
Codice Fiscale: CRLMRK75C26L117Z											

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Carlini Marco	Georito all'albo: Geometri	Prov.: Terni	N. 750
Comune di: Sordi	Sezione:	Fogli: 77	Particella: 144	Protocollo n. del:
Visualizzazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 36295 del 15/06/2017 Scala 1 : 200	

ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE P.LLA 144



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Carlini Mirko

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni N. 960

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Narni

Sezione: Foglio: 77 Particella: 144

Protocollo n.

del

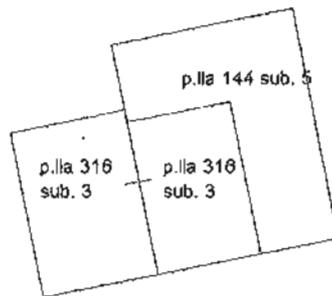
Tipo Mappale n. 36293

del 15/06/2017

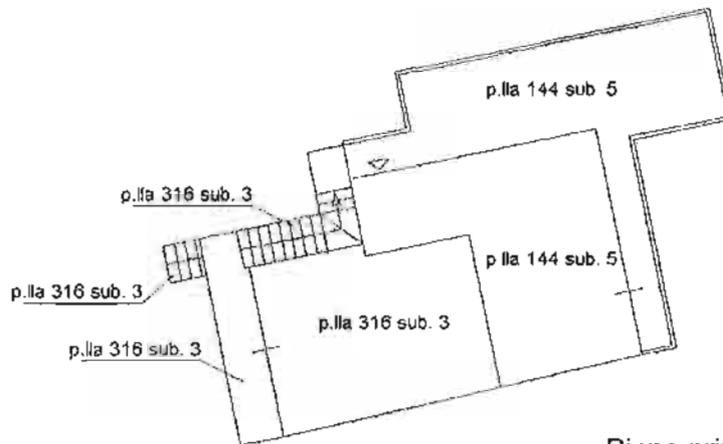
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200

ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE P.LLA 144



Piano secondo



Piano primo

