

***TRIBUNALE DI TERNI***  
***SEZIONE CIVILE***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Iscritta al n. ***80/2013 R.G.***

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

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

Giudice:

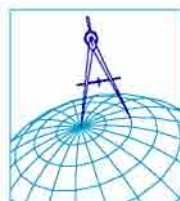
**Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode giudiziario:

**Avv. Francesco Salvatore DONZELLI**

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](mailto:mirko.carlini@geopec.it)

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**...OMISSIS...**

Contro:

**...OMISSIS...**

N. Gen. Rep. **80/2013**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-07-2014

Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Francesco Salvatore DONZELLI**

**RAPPORTO di STIMA**

Tecnico incaricato: **Geom. Mirko CARLINI**

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

PARTITA IVA: **00773520556**

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

telefono: **0744/460062**

cellulare: **328 1538507**

fax: **0744/460062**

email: [mirko.carlini@geopec.it](mailto:mirko.carlini@geopec.it)

---

Beni in Terni (Terni)  
Via della Cooperazione n. 24

**Lotto: unico**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

### A. Terni (Terni) Via della Cooperazione n. 24

1. Piena proprietà per la quota di 1/2 di appartamento sito in Terni (Terni) Via della Cooperazione n. 24.
2. Piena proprietà per la quota di 1/2 di appartamento sito in Terni (Terni) Via della Cooperazione n. 24.

#### Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

- ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS... proprietaria per 1/2;
- ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS...; proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS...

Censita al C.F.:

- foglio **49**, particella **725**, subalterno **23**, categoria **A/2**, classe **5** consistenza **6 vani**, piano **Primo** rendita **€ 325,37**,

Derivante da:

- Visura rilasciata dalla Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Terni - Territorio Servizi Catastali in data 31.01.2014 Prot. T221290; Istrumento (atto pubblico) del 17.06.2013 Trascrizione n. 4663 in atti dal 27.06.2013 Rep. n. 684 Rogante: Tribunale di Terni - Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni.

Coerenze:

- La planimetria presente agli atti, alla data del sopralluogo è conforme allo stato di fatto.

Confini:

- per tre lati (Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Ovest) con spazi condominiali, il lato Nord-Est confina con altra unità immobiliare.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

- periferica normale

Area urbanistica:

- residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe:

- residenziali.

Principali collegamenti pubblici:

- Raccordo autostradale Terni Orte/E45 circa 4,00 Km;
- Strada Statale E45 circa 5,00 Km;
- Servizio di trasporto pubblico circa 100 mt

Servizi offerti dalla zona:

- Cento Commerciale "Le Fontane" (Buona a circa 900 mt);
- Luoghi di Culto (Buona a circa 800 mt);
- Ufficio postale (Buona a circa 500 mt);
- Scuole elementari (Buona a circa 900 mt);
- Impianti sportivi (piscina e palazzetto dello sport (Buono a circa 2 Km)

### 3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato dalla **...OMISSIS...** in qualità di proprietaria dell'immobile

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili pratica Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Terni in data 09/03/2012 ai nn. Rep. 228 iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 19/03/2012 ai nn. Reg. Part. 2429 Reg. Gen. 3144  
All'attualità la trascrizione risulta essere cancellata con annotazione presentata in data 11.07.2012 Reg. Part. 969 Reg. Gen. 7234
- Annotazione a trascrizione - cancellazione a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** derivante da Annotazione a trascrizione di cancellazione pratica Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Terni in data 17/05/2012 ai nn. Rep. 520 iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 11/07/2012 ai nn. Reg. Part. 969 Reg. Gen. 7234  
La cancellazione si riferisce all'iscrizione dell'atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Terni in data 09.03.2012 Rep. 228 iscritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 19.03.2012 Reg. Part. 2429 Reg. Gen. 3144;

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

- Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

- Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

- Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** derivante da Concessione a garanzia di mutuo pratica Atto notarile pubblico a Rogito Dott. Paolo CIRILLI Notaio in Terni in data 03/09/2009 ai nn. Rep. 38499/13577 registrato Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 04/09/2009 ai nn. n. 6477 1T iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 04/09/2009 ai nn. Reg. Part. 2037 Reg. Gen. 10876  
Importo ipoteca: **€ 155.000,00**.  
Importo capitale: **€ 310.000,00**.
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** derivante da Surrogazione ai sensi dell'art. 8, comma 2 del D.L. 7/2007 pratica Atto a rogito del Dott. Paolo CIRILLI Notaio in Terni in data 01/02/2011 ai nn. Rep. 42999 registrato Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 01/02/2011 ai nn. Reg. Gen. 878 1T iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 15/02/2011 ai nn. Reg. part. 381 Reg. Gen. 1835  
Formalità di riferimento Iscrizione al n. di Reg. Part. 2037 del 04.09.2009  
Ulteriori informazioni: Contratto unico di mutuo con surrogazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 1202 codice civile e dell'art. 120 quater del D.Lgs n. 385/1993. La Cassa di Risparmio di Lucca, Pisa, Livorno S.p.A. ha rilasciato ampia e definitiva quietanza della somma di € 152.920,67, dichiarando di non aver altro a pretendere.

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento di immobili pratica Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Terni in data 19/03/2012 ai nn. Rep. 366 iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 05/04/2013 ai nn. Reg. Part. 2431 Reg. Gen. 3576

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

- Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** derivante da Atto Giudiziario - verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni pratica Atto giudiziario emesso dal Tribunale Civile di Terni in data 17/06/2013 ai nn. Rep. 684

iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 27/06/2013 ai nn. Reg. Part. 4663 Reg. Gen. 6835

*4.2.4 Altre limitazioni d'uso:*

- Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 249,96 (n. 12 rate da € 20,83 cadauno)  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 306,60 (come da estratto conto allegato)

**In merito alle informazioni relative a d eventuali delibere su lavori già deliberati si allega copia del verbale di assemblea del 23.07.2013.**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

- Sig. ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS... Proprietario per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con la ...OMISSIS...;
- Sig.ra ...OMISSIS... nata ad ...OMISSIS... il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS... Proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con il sig. ...OMISSIS... dal 27/08/1987 al 03/09/2009 In forza di atto di compravendita pratica Rogito notarile redatto dal Dott. Luciano CLERICO' Notaio in Terni in data 27/08/1987 ai nn. Rep. 35804

**Titolare/Proprietario:**

- Sig. ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS... Proprietario per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra ...OMISSIS...;
- Sig.ra ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS... Proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con il sig. ...OMISSIS... dal 03/09/2009 al 27/06/2013 in forza di atto di compravendita pratica Rogito notarile redatto dal Dott. Paolo CIRILLI Notaio in Terni in Terni in data 03/09/2009 ai nn. Rep. n. 38498 registrato Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 04/09/2009 ai nn. n. 6477 serie 1/T trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 04/09/2009 ai nn. Reg. Gen. 10875 Reg. Part. 7102;

**Titolare/Proprietario:**

- Sig.ra ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS... Proprietaria per 1/2 dal 27/06/2013 al attuale proprietario in forza di Atto giudiziario-verbale di separazione consensuale con assegnazione beni-emesso dal Tribunale di Terni in data 17.06.2013 Rep. 684 trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 27/06/2013 ai nn. Reg. Gen. 6835 Reg. Part. 4663.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****Identificativo:** Licenza edilizia n. 35196 del 02.05.1985

Intestazione: Impresa Pellegrini F.A. e Piccioni P.

tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio

Rilascio in data 27/09/1985 al n. di prot. 35196

**Identificativo:** Variante in corso d'opera n. 55445 del 12.12.1986

Intestazione: Impresa Pellegrini F. A. e Piccioni P.

tipo pratica Licenza Edilizia

Rilascio in data 15/11/1986 al n. di prot. 55445

Abitabilità in data 06/02/1987 al n. di prot. 57970/1986

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

L'unità immobiliare è parte di un complesso edilizio edificato in area P.E.E.P.. Con atto a Rogito del Segretario Generale del Comune di Terni l'immobile oggetto di valutazione è stato liberato dal vincolo della Convenzione stipulata per l'edificazione in detta zona, trasformando il diritto di superficie in diritto di proprietà in data 08.11.2005 rep. 12668. L'appartamento in causa è sito al piano primo dell'edificio ed è composto da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un bagno un w.c. ed un balcone. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, con finiture normali, pavimenti in gres e pareti tinteggiate. Gli infissi interni sono del tipo in legno tamburato, le finestre in legno con doppio vetro protetti da avvolgibili in plastica. L'altezza interna dell'unità immobiliare è di 2.70 mt. L'accesso all'unità immobiliare è posto su un ballatoio ed è protetto da portone blindato. Si denota la presenza di un ascensore installata in epoca successiva alla costruzione dell'intero edificio, e l'immobile oggetto di causa non è servito da detto impianto, ma ha la possibilità di richiederne l'utilizzo, previo pagamento. A completare la consistenza dell'unità immobiliare vi è una autorimessa posta al piano seminterrato, con pavimento in battuto di cls, protetto da porta basculante in ferro. L'unità immobiliare con destinazione autorimessa ha una altezza interna pari a mt. 2.50.

Superficie complessiva di circa mq **89.04** ed è posto al piano Primo dell'edificio

L'edificio è stato costruito nel 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di interno della scala BE, ha un'altezza interna di circa 2.70 mt e l'edificio di cui è parte si sviluppa su n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **c.a.**,condizioni: **buone**

Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> , materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>tapparelle</b> , materiale protezione: <b>plastica</b> , condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>fibrocemento</b> , coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> , coibentazione: <b>fibra di vetro</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>legno massello</b> , accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> , condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> , materiale: <b>klinker</b> , condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> , materiale: <b>klinker</b> , condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> , rivestimento: <b>c.a.</b> , condizioni <b>sufficienti</b>
Impianti:	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da verificare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da verificare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da verificare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> ,



Termico

rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**,  
 condizioni: **sufficienti**,  
 conformità: **da verificare**  
 tipologia: **autonomo**,  
 alimentazione: **metano**,  
 rete di distribuzione: **canali in alluminio**,  
 diffusori: **termosifoni in alluminio**,  
 condizioni: **buone**,  
 conformità: **da verificare**

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n. 307 del 15.12.2008 è identificato nella zona:

- OP-Art.57 Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.));
- OP-Art.127 Zone G spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV);
- OP-Art.128 Zone S viabilità e piazze, parcheggi, percorsi e sentieri, viabilità lacustre e fluviale (S, G3, S1 e GV1)

#### **Norme tecniche ed indici:**

- OP-Art.57 Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))
  1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché l'ubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.
  2. Qualora si debba procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici, fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire a meno che non siano assentite in via di sanatoria edilizia; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti.
  3. Nel caso di edifici ricadenti in parte in zona di rispetto, in caso di demolizione, la volumetria consentita dovrà essere concentrata nell'area edificabile restante.
  4. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla BbV è seguita da un numero, riferito agli indici di seguito elencati, nei casi in cui siano presenti lotti liberi o edifici esistenti di volume inferiore, può essere realizzata nuova edificazione o ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso nel rispetto dei parametri previsti dall'art.55 per ciascun indice.

La codifica degli indici è la seguente:

IF 1.8 mc/mq: BbV6  
IF 3.0 mc/mq: BbV7

5. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla è Bb(0)4 è ammesso un ampliamento di 180 mc o con la sigla Bb(0)5 un ampliamento di 300 mc per gli edifici residenziali esistenti con l'esclusione di quelli che abbiano già usufruito di tale facoltà con la previgente normativa.

6. Non è prescritta la dimensione minima del lotto.

7. L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto così come definito nell'art.18 delle presenti norme.

8. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art. 55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e)...

– OP-Art.127 Zone G spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie).

2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.

3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).

5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.

6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.

7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.

8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre

volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.

10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.

11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34

12. Parcheggi privati inerenti i fabbricati: 10mq/100mc. reali. Parcheggi pubblici: 1,00 mq./5,00 mq. per gli impianti scoperti e 1,00mq./10,00mc. per quelli coperti e comunque non inferiore alle leggi vigenti...

– OP-Art.128 Zone S viabilità e piazze, parcheggi, percorsi e sentieri, viabilità lacustre e fluviale (S, G3, S1 e GV1)

1. Le aree destinate alla viabilità sono relative a:

- a) strade, piazze, larghi, piazzole di ritorno (S)
- b) nodi stradali (S)
- c) parcheggi aggiuntivi (G3)
- d) zone di rispetto (S1 e GV1).

...

8. Le aree con destinazione G3 di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico...

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno	sup reale netta	23,08	1,00	23,08
Cucina	sup reale netta	7,13	1,00	7,13
Letto	sup reale netta	11,90	1,00	11,90
Disimpegno	sup reale netta	3,18	1,00	3,18
w.c.	sup reale netta	4,54	1,00	4,54
Letto	sup reale netta	13,98	1,00	13,98
Bagno	sup reale netta	4,53	1,00	4,53
Letto	sup reale netta	13,80	1,00	13,80
Balcone	sup reale netta	6,90	0,40	2,76
		<b>89,04</b>		<b>84,90</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

- ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS... proprietaria per 1/2;
- ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS...; proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS...

Censita al C.F.:

- foglio **49**, particella **725**, subalterno **23**, categoria **A/2**, classe **5** consistenza **6 vani**, piano **Primo** rendita **€ 325,37**,

Derivante da:

- Visura rilasciata dalla Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Terni - Territorio Servizi Catastali in data 31.01.2014 Prot. T221290; Istrumento (atto pubblico) del 17.06.2013 Trascrizione n. 4663 in atti dal 27.06.2013 Rep. n. 684 Rogante: Tribunale di Terni - Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni.

Coerenze:

- La planimetria presente agli atti, alla data del sopralluogo è conforme allo stato di fatto.

Confini:

- per tre lati (Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Ovest) con spazi condominiali, il lato Nord-Est confina con altra unità immobiliare.

**Accessori:**

A.1 Box Identificato al catasto fabbricati:

intestazione:

- ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS... proprietaria per 1/2;
- ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS...; proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS...

Censita al C.F.:

- foglio **49** particella **725**, subalterno **48**, categoria **C/6**, classe **5**, superficie **25 mq** piano **Seminterrato** rendita **€ 30,99**,

Derivante da:

- Visura rilasciata dalla Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Terni - Territorio Servizi Catastali in data 31.01.2014 Prot. T221290; Istrumento (atto pubblico) del 17.06.2013 Trascrizione n. n. 4663 in atti dal 27.06.2013 Rep. n. 684 Rogante: Tribunale di Terni - Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni.

**Coerenze:**

- la planimetria presente agli atti non è conforme allo stato di fatto. Dalla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Terni - Territorio Servizi Catastali si evince l'esistenza di un fondello posto nella parte terminale dell'unità immobiliare con destinazione cantina, precisando altresì che la stessa divisione è presente anche nelle tavole allegate e depositate presso l'Amministrazione Comunale per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi necessari all'edificazione dell'intero complesso immobiliare.

La difformità rilevata, risulta essere sanabile presentando la necessaria pratica in sanatoria presso l'Amministrazione Comunale, e successivamente predisporre anche l'aggiornamento catastale presentando presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Terni - Territorio Servizi Catastali una variazione catastale per diversa distribuzione interna, Il costo per la presentazione delle necessarie richieste presso gli enti preposti al rilascio da parte di un tecnico abilitato ammonta ad € 1.500,00. Dalla spesa sopra indicata sono escluse le spese da sostenere necessarie per i diritti di segreteria da pagare al Comune ed la Catasto oltre alle spese per la sanatoria della difformità. Si precisa che dette spese non sono state computate dallo scrivente, in quanto potrebbero subire delle variazioni in base all'epoca della presentazione delle pratiche di sanatoria rispetto alla data di redazione del presente elaborato peritale.

Superficie complessiva di circa mq **25.45** con una altezza interna di **mt 2.50**, è posto al piano Seminterrato dell'edificio ed è composto da un unico vano

L'edificio è stato costruito nel 1985

Destinazione urbanistica: Autorimessa

Valore a corpo: **€ 15.000,00**

Infissi esterni:

tipologia: **anta singola a basculante,**

materiale: **alluminio,**

protezione: **inesistente,**

condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna:

materiale: **battuto di cemento,**

condizioni: **buone**

Rivestimento:

materiale: **al rustico,**

condizioni: **sufficienti**

## 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 dei beni e parti condominiali.

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

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

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

**A) Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al IV° trimestre 2013 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:**

**- Abitazioni ubicate nella periferia del Comune di Terni definite come Abitabile un valore compreso tra € 700,00 ed € 900,00 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 2013 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 Semicentrale/Città Verde/Gabelletta definite come Normale tra € 920,00 ed € 1.250,00 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 € 800,00 ed € 1.100,00 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, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili -anche se non ufficiali- ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in questione, ritiene ragionevole adottare il valore unitario pari ad:

**- €/mq 1.250,00 di superficie commerciale netta**

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

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

## 8.2 Fonti di informazione:

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

## - 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso Box	89,04	121.125,00	121.125,00
			<b>121.125,00</b>	<b>121.125,00</b>

– **8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 18.168,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
- Regolarizzazione del corpo accessorio - Autorimessa	€ 1.500,00

– **8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **101.456,25**

L'Esperto alla stima  
Geom. **Mirko Carlini**



# ***TRIBUNALE DI TERNI***

## ***SEZIONE CIVILE***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Iscritta al n. ***80/2013 R.G.***

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

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

Giudice:

**Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

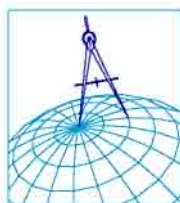
Custode giudiziario:

**Avv. Francesco Salvatore DONZELLI**

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

### ***ELENCO DEGLI ALLEGATI***

- 1.** *Rilievo dello stato attuale*
  - 1.a)** *planimetria di rilievo appartamento*
  - 1.b)** *planimetria di rilievo autorimessa*
- 2.** *Documentazione catastale degli immobili*
  - 2.a)** *Estratto di mappa*
  - 2.b)** *Visura catastale degli immobili al C.F.*
  - 2.c)** *Planimetria catastale dell'immobile appartamento*
  - 2.d)** *Planimetria catastale dell'immobile autorimessa*
- 3.** *Copia della Concessione Edilizia e variante in corso d'opera rilasciata dall'Amministrazione Comunale*
- 4.** *Copia atto di Compravendita Rep. 38498/2009*
- 5.** *Documentazione fotografica;*
- 6.** *Documentazione rilasciata dall'Amministratore del condominio oggetto di causa*



***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](mailto:mirko.carlini@geopec.it)

***TRIBUNALE DI TERNI***  
***SEZIONE CIVILE***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Iscritta al n. ***80/2013 R.G.***

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

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

Giudice:

**Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode giudiziario:

**Avv. Francesco Salvatore DONZELLI**

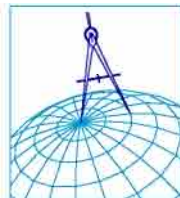
Perito: ***Geom. Mirko CARLINI***

**Allegato 1)**

***Rilievo dello stato attuale***

***1.a) Planimetria di rilievo appartamento***

***1.b) Planimetria di rilievo autorimessa***



***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](mailto:mirko.carlini@geopec.it)

# ELABORATO GRAFICO

Allegato "1.a"

Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 27.02.2014  
Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Terni  
in via della Cooperazione n. 24 e censita al  
Catasto Fabbricati al Fg. 49 p.lla 725 sub. 23

Esecuzione Immobiliare n. R.G.: 80/2013

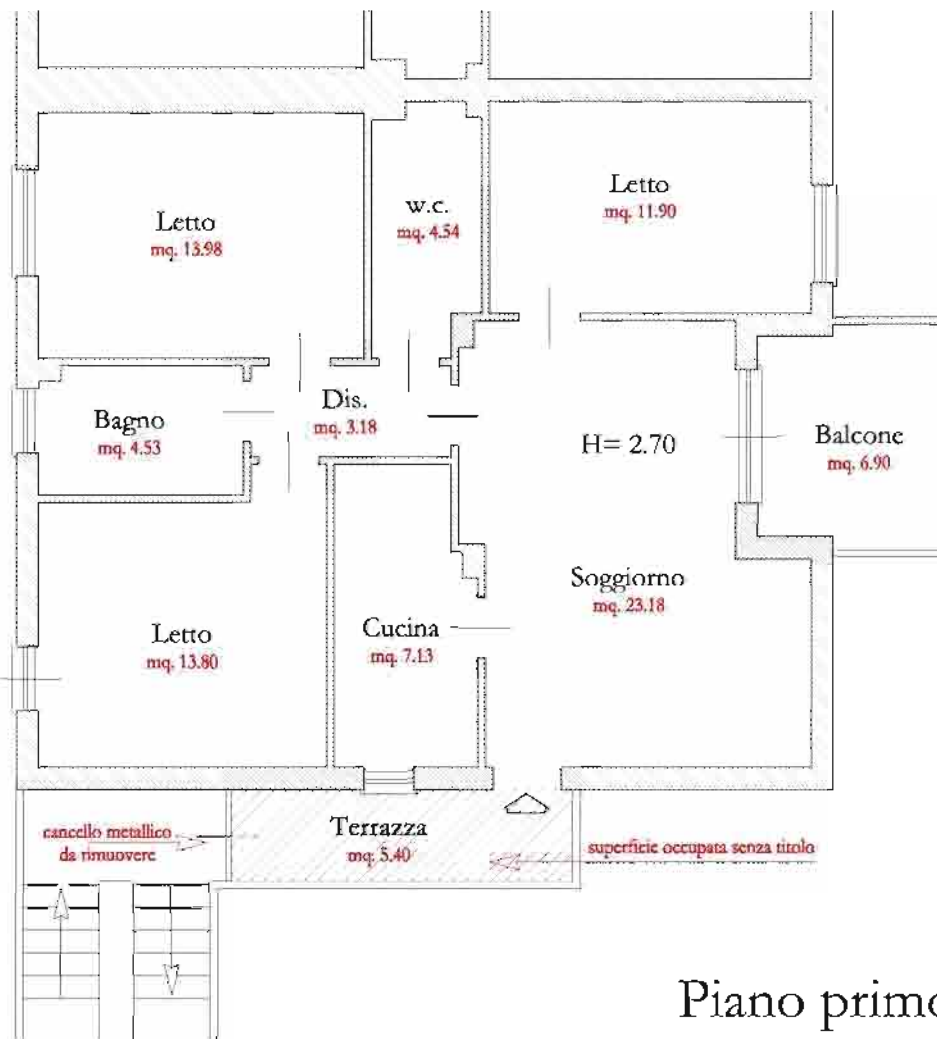
Promossa da: ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode Giudiziario: Avv. Francesco Salvatore DONZELLI

Perito: Geom. Mirko CARLINI



Scala 1:100

# ELABORATO GRAFICO

Allegato "1.b"

Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 27.02.2014  
Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Terni  
in via della Cooperazione n. 24 e censita al  
Catasto Fabbricati al Fg. 49 p.lla 725 sub. 48

Esecuzione Immobiliare n. R.G.: 80/2013

Promossa da: ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode Giudiziario: Avv. Francesco Salvatore DONZELLI

Perito: Geom. Mirko CARLINI



Piano seminterrato



Scala 1:100

***TRIBUNALE DI TERNI***  
***SEZIONE CIVILE***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Iscritta al n. ***80/2013 R.G.***

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

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

Giudice:

**Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode giudiziario:

**Avv. Francesco Salvatore DONZELLI**

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

**Allegato 2)**

**Documentazione catastale degli immobili**

- 2.a) Estratto di mappa***
- 2.b) Visura catastale degli immobili al C.F.***
- 2.c) Elaborato planimetrico***
- 2.d) Planimetria catastale dell'immobile appartamento***
- 2.e) Planimetria catastale dell'immobile autorimessa***



***Geometra Mirko CARLINI***

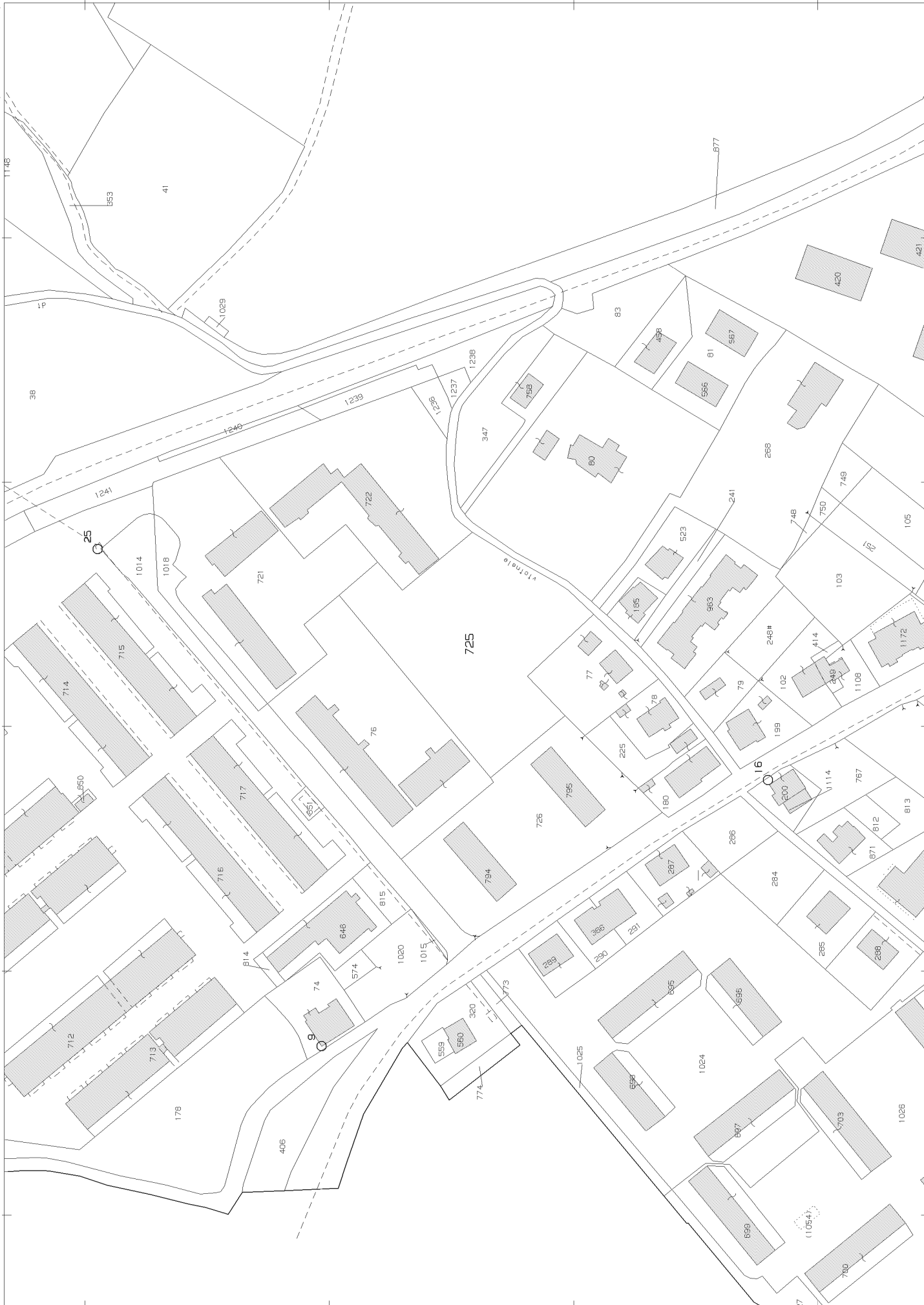
Via G. Giovannini n. 3 - 05100 - TERNI -

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](mailto:mirko.carlini@geopec.it)





Ufficio Provinciale di Terni - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2014

Data: 31/01/2014 - Ora: 16.56.06

Fine

Visura n.: T221290 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	...OMISSIS...
<b>Soggetto individuato</b>	Fabbricati siti nel comune di TERNI ( Codice: L117) Provincia di TERNI ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... C.F.: ...OMISSIS...

## 1. Unità Immobiliari site nel Comune di TERNI(Codice L117) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		49	725	23	2			A/2	5	6 vani	Euro 325,37 L. 630.000	VIA DELLA COOPERAZIONE n .24 piano: 1 interno: 2 scala: BE; CLASSAMENTO del 03/11/1986 n . 888/C .1/1986 in atti dal 01/02/1992	
2		49	725	48	2			C/6	5	25 m <sup>2</sup>	Euro 30,99 L. 60.000	VIA DELLA COOPERAZIONE piano: S1; CLASSAMENTO del 03/11/1986 n . 888/C .1/1986 in atti dal 01/02/1992	

**Totale: vani 6 m<sup>2</sup> 25 Rendita: Euro 356,36**

## Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 1/2
2	...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS...
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/06/2013 Trascrizione n . 4663 -1/2013 in atti dal 27/06/2013 Repertorio n .: 684 Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI TERNI Sede: TERNI Registrazione: Sede: VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI			

Unità immobiliari n. 2

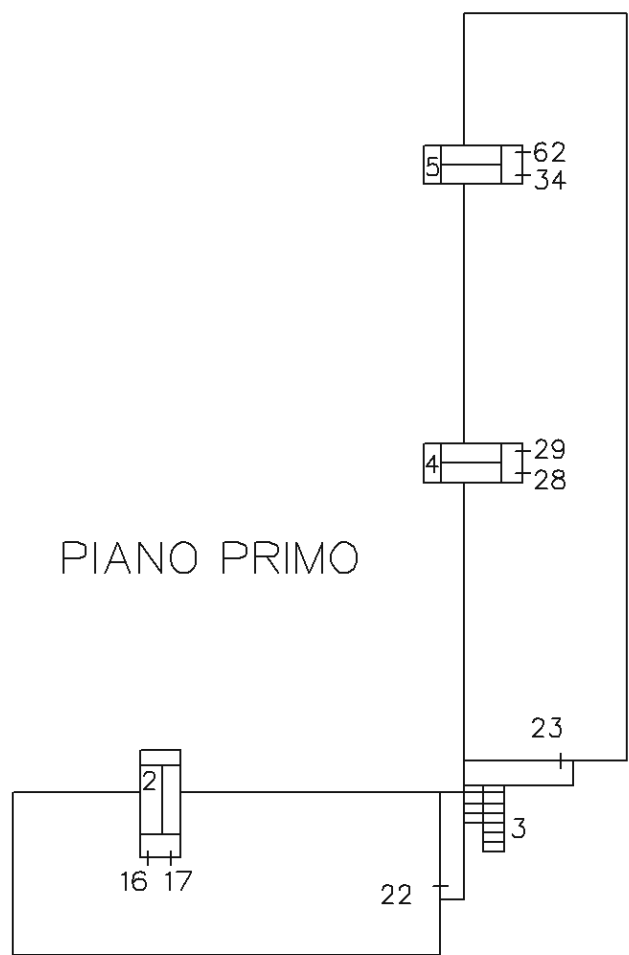
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Brunetti Massimiliano	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 792

Comune di Terni		Protocollo n. TR0023537 del 07/04/2006	
Sezione:	Foglio: 49	Particella: 725	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

### ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE



Catasto dei fabbricati - Situazione al 31/01/2014 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 49 - Particella: 725 - Elaborato planimetrico >

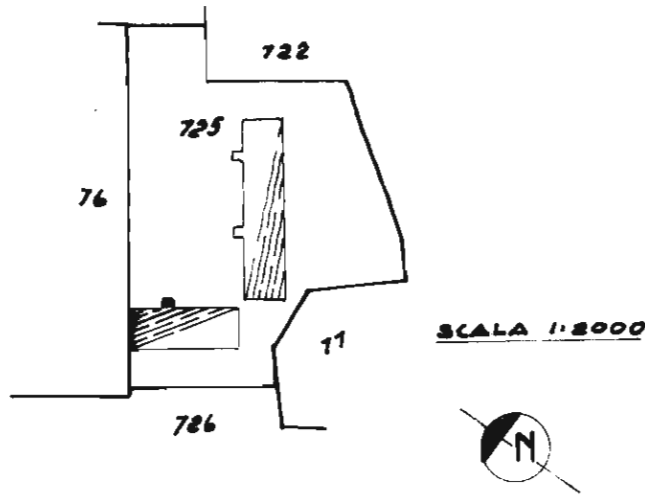
Ultima planimetria in atti



# ELABORATO PLANIMETRICO

COMUNE DI TERNI - FOGLIO 49 DELLA DENUNCIA 07/04/2006

TIPO MAPPALE N° \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_



## ELENCO SUBALTERNI PARTICELLA 725

<p><b>SUB 1</b> BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE LOCALI DEPOSITO IMMONDIZIA E POMPA DI CALORE)</p>	<p><b>SUB 9</b> CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 21</p>
<p><b>SUB 2</b> BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALA LOCALE CONTATORI ACQUA) N° CIV. 22</p>	<p><b>SUB 10</b> " " " SUB 26</p>
<p><b>SUB 3</b> BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA) N° CIV. 24</p>	<p><b>SUB 11</b> " " " SUB 27</p>
<p><b>SUB 4</b> BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALA LOCALE CONTATORI ACQUA) N° CIV. 26</p>	<p><b>SUB 12</b> " " " SUB 32</p>
<p><b>SUB 5</b> BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALA LOCALE CONTATORI ACQUA) N° CIV. 28</p>	<p><b>SUB 13</b> " " " SUB 33</p>
<p><b>SUB 6</b> CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 14</p>	<p><b>SUB 14</b> APP. P. T INT 2 SC. C N° CIV 22</p>
<p><b>SUB 7</b> " " " SUB 15</p>	<p><b>SUB 15</b> " " T " 1 " " " " "</p>
<p><b>SUB 8</b> " " " SUB 20</p>	<p><b>SUB 16</b> " " 1° " 4 " " " " "</p>
	<p><b>SUB 17</b> " " 1° " 5 " " " " "</p>
	<p><b>SUB 18</b> " " 2° " 6 " " " " "</p>
	<p><b>SUB 19</b> " " 2° " 5 " " " " "</p>
	<p><b>SUB 20</b> " P T " 1 SC C/2 " " 24</p>
	<p><b>SUB 21</b> " " " 1 " B/5 " " "</p>

TERNI 06 - 10 - 1986

IL TECNICO

Ultima planimetria in atti

Data: 31/01/2014 - n. T222408 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - ~~Fattore di scala non utilizzato~~



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/01/2014 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 49 - Particella: 725 - Elaborato planimetrico >

SUB 22 APP. P. 1° INT 2 SC C/F N° CN 24	SUB 42	GARAGE	P.TE	0023537	07/04/2006
" 23 APP P 1° " 2 SC C/F " " 24	" 43	"	"	"	"
" 24 " " 2° " 3 " C/F " " 24	" 44	"	"	"	"
" 25 " " 2° " 3 " B/F " " 24	" 45	"	"	"	"
" 26 " " T INT 2 SC B N° CN 26	" 46	"	"	"	"
" 27 " " T " 1 " " " " 26	" 47	"	"	"	"
" 28 " " 1° " 4 " " " " 26	" 48	"	"	"	"
" 29 " " 1° " 3 " " " " 26	" 49	"	"	"	"
" 30 " " 2° " 6 " " " " 26	" 50	"	"	"	"
" 31 " " 2° " 5 " " " " 26	" 51	"	"	"	"
" 32 " " T INT 2 SC A N° CN 28	" 52	"	"	"	"
" 33 " " " " 1 " " " " 28	" 53	"	"	"	"
" 34 " " 1° " 4 " " " " 28	" 54	"	"	"	"
" 35 " " 1° " 3 " " " " 28	" 55	"	"	"	"
" 36 " " 2° " 6 " " " " 28	" 56	"	"	"	"
" 37 " " 2° " 5 " " " " 28	" 57	"	"	"	"
" 38 GARAGE P S 1	" 58	"	"	"	"
" 39 " " " "	" 59	"	"	"	"
" 40 " " " "	" 60	"	"	"	"
" 41 " " " "	" 61	"	"	"	"

Cassa di Credito Fondiaria - Via Cavour, 15 - 00187 Roma - Tel. 06/47811 - Fax 06/47812 - E-mail: info@fondiaria.it

Ultima planimetria in atti

# DIMOSTRAZIONE SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI

SCALA 1:500

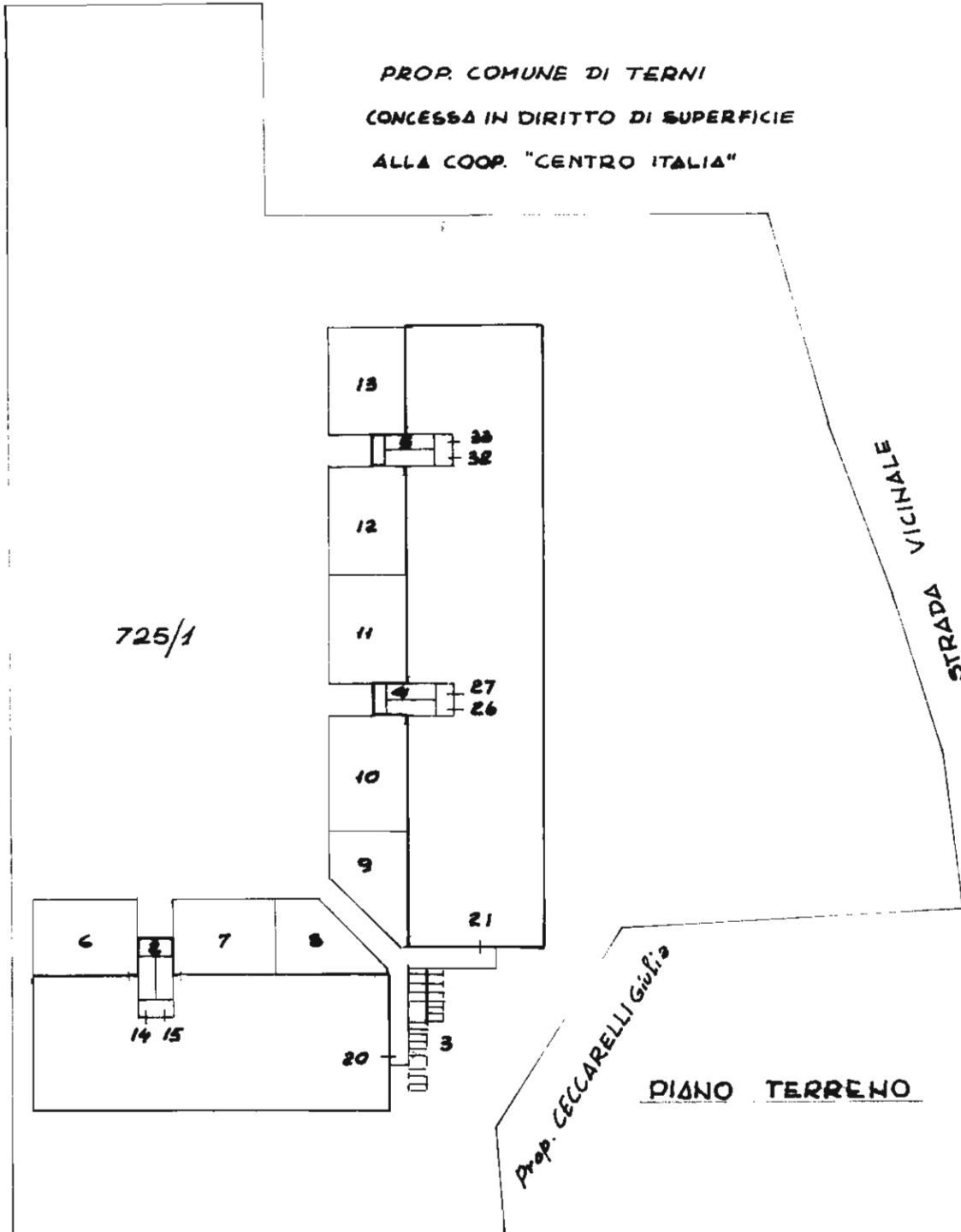
TR0023537

07/04/2006

PROP. COMUNE DI TERNI  
CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE  
ALLA COOP. "A.C.L.I."

PROP. COMUNE DI TERNI  
CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE  
ALLA COOP. "CENTRO ITALIA"

CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE  
ALLA IMPRESA S.I.C.E. S.p.A.



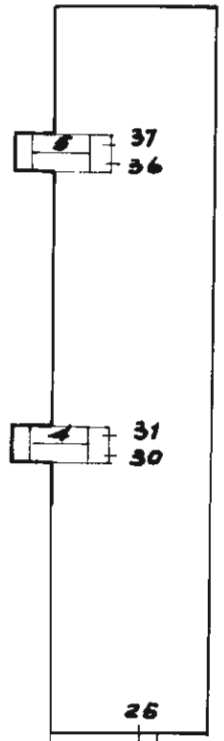
Ultima planimetria in atti

PROP. COMUNE DI TERNI

TR0023537 07/04/2006

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/01/2014 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 49 - Particella: 725 - Elaborato planimetrico >

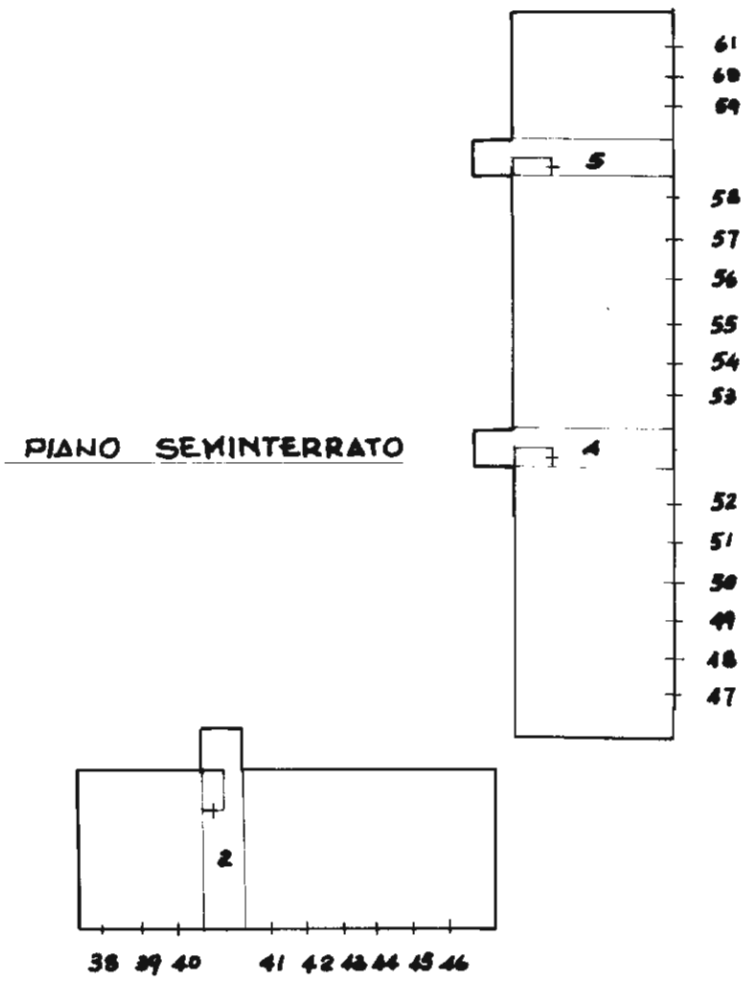
PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

18 19

24



01744680

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/01/2014 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 49 - Particella: 725 - Subalterno: 23 >  
VIA DELLA COOPERAZIONE n. 24 piano: 1 interno: 2 scala: BE;

MODULARIO  
A. 29 2007 448

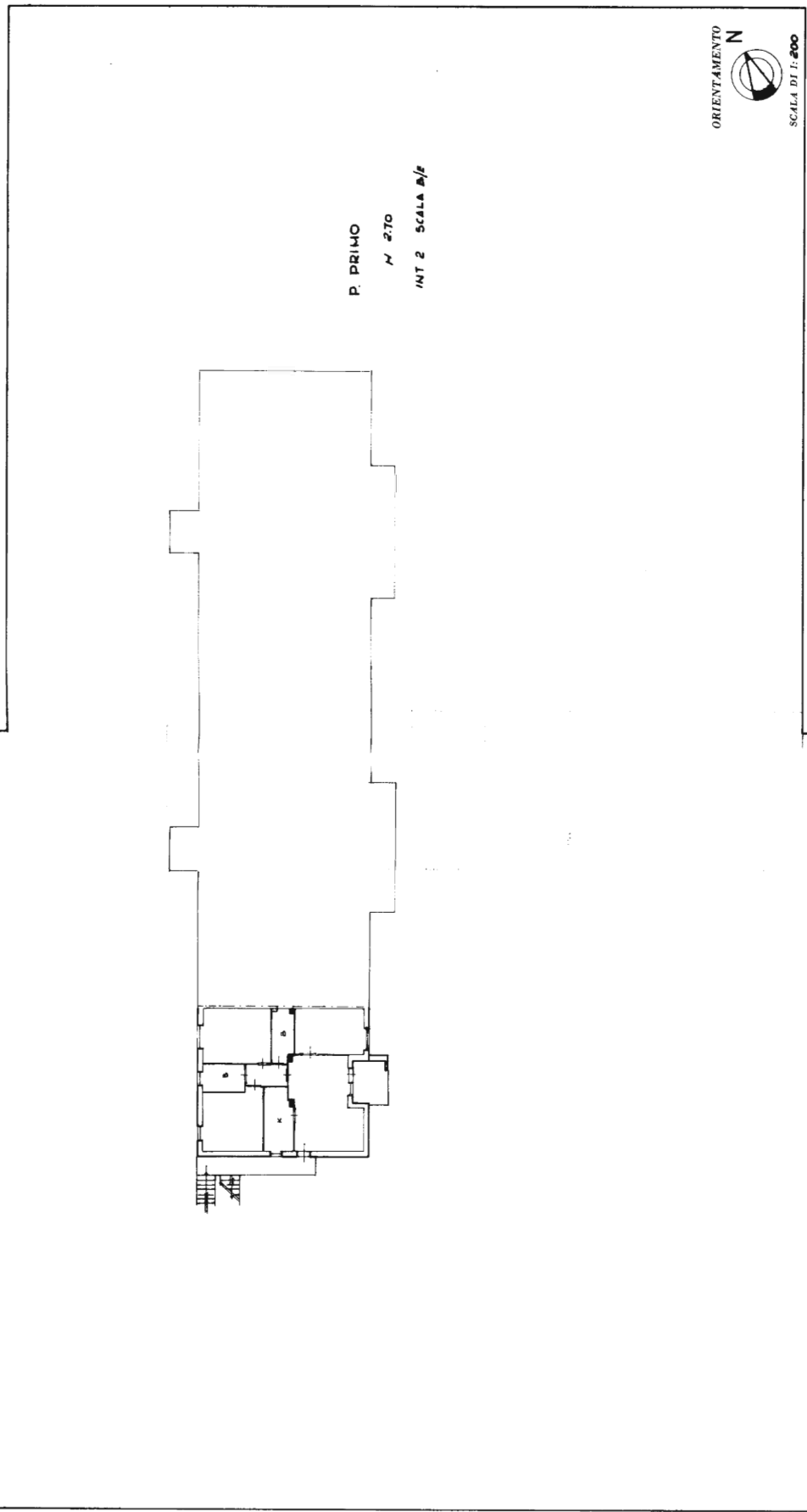
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via DELLA COOPERAZIONE, 24  
Ditta Soc. PELLEGRINI F. PELLEGRINI A. PICCIONI P. per il fabbricato

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
Lire 200



P. PRIMO  
M. 270  
INT 2 SCALA A/F



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROF. N°

FOGLIO 49 n. 725/23

Compiuta dal Geom. **GUGLIELMO DORANDINI** (regista di ufficio)

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI** della Provincia di TERNI

DATA 06/03/2014

Firma: *[Signature]*

Stampa: *[Stamp]*

10 metri

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. - rig. rend. - 497



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

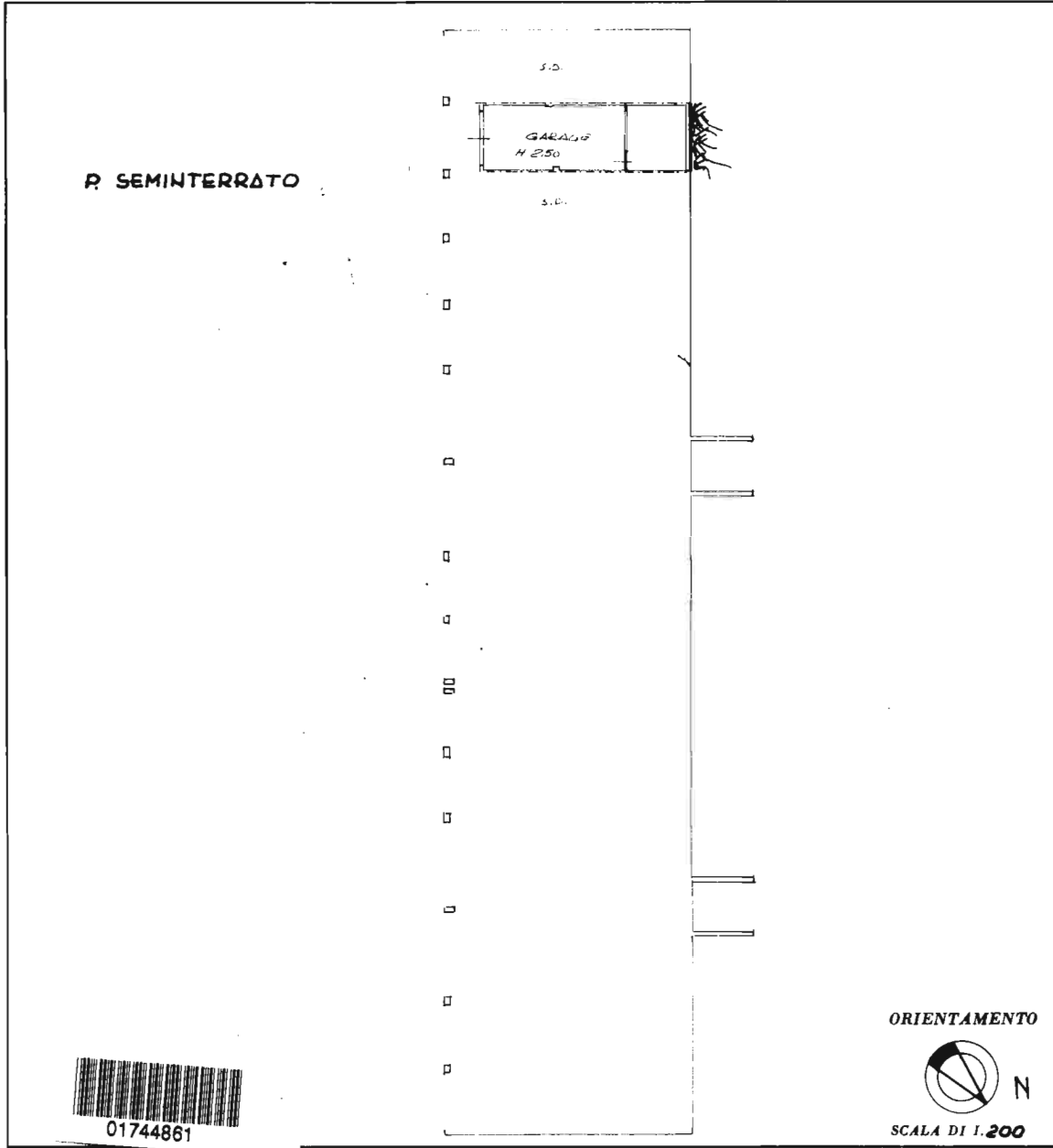
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TERNI** Via **DELLA COOPERAZIONE**  
Ditta **Soc. PELLEGRINI F. PELLEGRINI A. PICCIONI P.** per il fabbricato  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TERNI**



01744861

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

FOGLIO 49 n° 725/48

*4/6 n° 725/48  
24-07-1986 - 1172*

Compilata dal **Geom. GUGLIELMO**

**DORANDINI**

Iscritto all'Albo dei **Geometri**

della Provincia di **TERNI**

DATA **06-10-1986**

Firma: *[Signature]*



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/01/2014 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 49 - Particella: 725 - Subalterno: 48 >  
VIA DELLA COOPERAZIONE piano: S1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

***TRIBUNALE DI TERNI***  
***SEZIONE CIVILE***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Iscritta al n. **80/2013 R.G.**

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

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

Giudice:

**Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

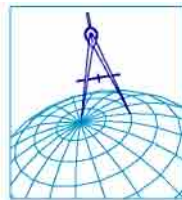
Custode giudiziario:

**Avv. Francesco Salvatore DONZELLI**

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](mailto:mirko.carlini@geopec.it)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
effettuata in data 27.02.2014

Vista esterna



Vista esterna dell'unità immobiliare oggetto di causa

Foto 01



Vista esterna dell'unità immobiliare oggetto di causa

Foto 02

Giudice: **Dr.ssa Natalia GIUBILEI**  
Custode/Curatore: **Avv. Francesco Salvatore Donzelli**  
Perito: **Geom. Mirko CARLINI**

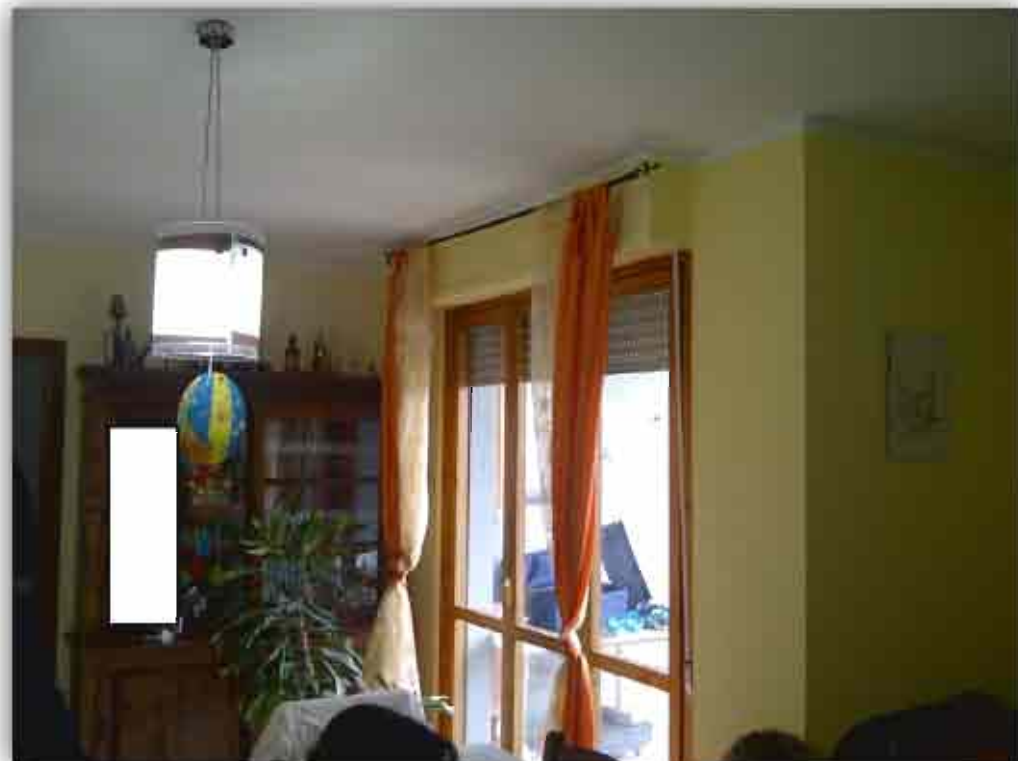
**Portone di ingresso all'appartamento**



Accesso all'appartamento

Foto 03

**Vista interna**



Soggiorno

Foto 04



Soggiorno

Foto 05



Soggiorno con vista balcone

Foto 06



Cucina

Foto 07



Cucina

Foto 08



Particolare finitura cucina

Foto 09



Letto con accesso dalla zona c.d. giorno

Foto 10



Letto con accesso dalla zona c.d. giorno

Foto 11



w.c.

Foto 12



Camera da letto

Foto 13



Camera da letto

Foto 14



Bagno

Foto 15



Camera da letto matrimoniale

Foto 16





Camera da letto matrimoniale

Foto 17



Terrazza per l'accesso all'appartamento occupata senza titolo

Foto 18

Accesso carrabile all'autorimessa



Accesso all'autorimessa

Foto 19



Autorimessa

Foto 20

Terni li 15 maggio 2014

Il Perito  
Geom. Mirko CARLINI

Giudice: *Dr.ssa Natalia GIUBILEI*  
Custode/Curatore: *Avv. Francesco Salvatore Donzelli*  
Perito: *Geom. Mirko CARLINI*

***TRIBUNALE DI TERNI***  
***SEZIONE CIVILE***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Iscritta al n. ***80/2013 R.G.***

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

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

Giudice:

**Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

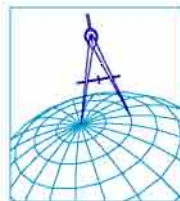
Custode giudiziario:

**Avv. Francesco Salvatore DONZELLI**

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

**Allegato 6)**

***Documentazione rilasciata dall'Amministratore del  
condominio oggetto di causa.***



***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](mailto:mirko.carlini@geopec.it)

**Spett.le**  
**...OMISSIS... - ...OMISSIS...**  
**Via Cooperazione, 24**  
**05100 Terni TR**

## ESTRATTO CONTO

### Condomino ...OMISSIS... - ...OMISSIS... Scala 24 Int.4

Sc Int.	Scadenza	Causale	A debito	Versato	Residuo
Sc. 24/ 4		SALDO ORDINARIA 2012	262,49	250,00	12,49
Sc. 24/ 4	01/01/2013	1^RATA ORDINARIA 2013	20,83	0,00	20,83
Sc. 24/ 4	01/02/2013	2^RATA ORDINARIA 2013	20,83	0,00	20,83
Sc. 24/ 4	01/03/2013	3^RATA ORDINARIA 2013	20,83	0,00	20,83
Sc. 24/ 4	01/04/2013	4^RATA ORDINARIA 2013	20,83	0,00	20,83
Sc. 24/ 4	01/05/2013	5^RATA ORDINARIA 2013	20,83	0,00	20,83
Sc. 24/ 4	01/06/2013	6^RATA ORDINARIA 2013	20,83	0,00	20,83
Sc. 24/ 4	01/07/2013	7^RATA ORDINARIA 2013	20,83	0,00	20,83
Sc. 24/ 4	01/08/2013	8^RATA ORDINARIA 2013	20,83	0,00	20,83
Sc. 24/ 4	01/09/2013	9^RATA ORDINARIA 2013	20,83	0,00	20,83
Sc. 24/ 4	01/10/2013	10^RATA ORDINARIA 2013	20,83	0,00	20,83
Sc. 24/ 4	01/11/2013	11^RATA ORDINARIA 2013	20,83	0,00	20,83
Sc. 24/ 4	01/12/2013	12^RATA ORDINARIA 2013	20,83	0,00	20,83
Sc. 24/ 4	01/01/2014	1^RATA ORDINARIA 2014	20,83	0,00	20,83
Sc. 24/ 4	01/02/2014	2^RATA ORDINARIA 2014	20,83	0,00	20,83
Sc. 24/ 4	01/03/2014	3^RATA ORDINARIA 2014	20,83	0,00	20,83
Sc. 24/ 4	01/04/2014	4^RATA ORDINARIA 2014	20,83	0,00	20,83
Sc. 24/ 4	01/05/2014	5^RATA ORDINARIA 2014	20,83	60,00	-39,17
		<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>616,60</b>	<b>310,00</b>	<b>306,60</b>

### Dettaglio dei versamenti effettuati (divisi per versamento):

Num	Tipologia	Data reg	Data pag	Descrizione	Importo
1	VERSAMENTO	11/10/2013	08/10/2013	Ricevuta n° 12	50,00
2	VERSAMENTO	11/04/2014	06/03/ 14	Bonifico	100,00
3	VERSAMENTO	10/05/2014	23/04/2014	Ricevuta ...OMISSIS...	100,00
4	VERSAMENTO	16/05/2014	13/05/2014	Ricevuta n° 02	60,00

TERNI li, 21/05/2014


 L'Amministratore  
**STUDIO CONTAF SRL**


---

**TRASCRIZIONE VERBALE ASSEMBLEA DEL 23/07/13**  
**CONDOMINIO VIA COOPERAZIONE, 22-24-26-28.**

Il giorno 23/07/13 alle ore 17:00 presso lo Studio Contaf s.r.l. si è riunita in seconda convocazione l'Assemblea Ordinaria dei Condomini di Via Cooperazione, 22-24-26-28.

Sono presenti o rappresentati per delega i Condomini Signori:

...OMISSIS...

Viene eletto a presidente il Sig. ...OMISSIS..., a segretario il Sig. ...OMISSIS...

Essendo intervenuti o rappresentati per delega n° 17 condomini, su un totale di n° 24, per complessivi mill. 721,61 del valore totale, il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sul seguente

**ORDINE DEL GIORNO**

- 1) Lavori di manutenzione ordinaria da eseguire;
- 2) Approvazione consuntivo gestione 01/01/12-31/12/12 e relativa ripartizione;
- 3) Approvazione preventivo gestione 01/01/13 - 31/12/13 e relativa ripartizione;
- 4) Conferma in carica Amministratore e Consiglieri.

**PRIMO PUNTO:** Verificare la messa in sicurezza eseguita al civico n° 28 dato che il problema non è stato risolto e l'importo richiesto risulta alto. Richiedere dei preventivi per la sistemazione facciate e per la sistemazione delle due strade. Richiedere al comune lo spostamento dell'isola ecologica dato che si trova su una strada privata. Informarsi riguardo al rimborso del verde.

**SECONDO PUNTO:** Richiedere l'intervento di taglio erba e potatura siepi e alberi. Richiedere dei preventivi per n° 4 interventi. Contattare l'amministratore Di Marzio per conoscere la ditta che esegue il taglio nel loro giardino ed eseguire un intervento nello stesso momento. Ripartire le spese generali ordinarie dividendo l'importo in 4 parti uguali e poi ripartendo la cifra per millesimi generali di scala. Revisionare l'attuale bilancio 2012. Scrivere a Di Marzio per il rimborso di 1/3 della Tosap. Richiedere dei preventivi per la pulizia scale. Vista la revisione sopra descritta il consuntivo viene approvato all'unanimità così come la relativa ripartizione millesimale.

**TERZO PUNTO:** Utilizzare la medesima modalità di riparto del consuntivo 2012. Il preventivo gestione 2013 viene approvato ad unanimità, così come la sua ripartizione millesimale.

**QUARTO PUNTO:** Viene confermato come amministratore lo Studio Contaf s.r.l. nella persona del Rag. Torricelli Simone, P.iva 01429400557 compenso annuo €894,00 + iva sede Galleria Galvani 7/a 05100 Ter ni (TR), apertura al pubblico martedì e venerdì 9.30 - 12.00 mercoledì 116.00 - 18.00.

**L'Amministratore**

---