

---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:

**“ITALFONDIARIO S.p.A.”**

**Avv. Antonio Giannini**

P.zza Europa, n.5 - Terni (TR)

Contro:

**...OMISSIS..**

Via Narni, n.127 - 05100 Terni

N° Gen. Rep. **6/2015**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **25/11/2015**

Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**

Custode Giudiziario: **Dott. Emiliano Strinati**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001- 002**

Esperto alla stima: **Arch. Andrea Tomassini**

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni

C.F.: *TMSNDR70E12L117G*

*con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3*

*telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966*

*cellulare: 366/1622453*

e-mail: [progettazione@tomassiniarredamenti.it](mailto:progettazione@tomassiniarredamenti.it)

PEC: [andrea.tomassini@archiworldpec.it](mailto:andrea.tomassini@archiworldpec.it)



**Beni in Vocabolo i Prati – Comune di Stroncone (Terni)**  
**Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (1/1) di **appartamento** sito in Vocabolo i Prati ,  
Comune di Stroncone (Terni)

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato sito nel Comune di Stroncone, in Località i Prati, elevato di due piani fuori terra avente destinazione residenziale; è costituita da una porzione di villino bifamiliare ad uso civile abitazione composto da piano terra e soffitta raggiungibile da scala a chiocciola interna.

Il fabbricato presenta una copertura a falde in laterizio; struttura in C.A.; facciate rivestite in pietra sponga; non è dotato di impianto di riscaldamento; lo spazio esterno è ornato di siepi, prato e camminamenti in formelle di ghiaia e cemento; Il confine è delimitato da una recinzione in legno e l'ingresso alla proprietà avviene attraverso un cancello in legno a doppia anta. Il piccolo portico, adiacente l'ingresso, realizzato in legno con copertura in laterizio non risulta essere in progetto.

L'edificio è stato realizzato a metà degli anni 90 dai sig.ri ...omissis... e ...omissis..., in una zona turistica pedemontana: la località I Prati geograficamente ricade nei Monti Sabini, sorge a 904 metri sul livello del mare e dista 8 km circa dal Comune di Stroncone.

L'immobile, inserito nel verde incontaminato, è parte di una lottizzazione eseguita dal Comune nel 1979 dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; l'intera frazione, non è attrezzata di infrastrutture sociali economico-commerciali, se non per la presenza di un piccolo bar con annesso generi alimentari a circa 1 chilometro di distanza ed un camping con impianti sportivi.

La piccola unità immobiliare si compone di: ingresso-soggiorno-angolo cottura, una camera, un bagno, e una soffitta; i due livelli sono collegati da una scala a chiocciola posta nel disimpegno.

Lo stato dell'immobile è buono, e sviluppa una superficie interna netta complessiva pari a circa **30,5 mq** con un'altezza di 2,70 mt a cui si sommano **33,25 mq** di soffitta con un'altezza media di 2,45 mt; La superficie esterna di giardino è pari a **160 mq**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio **25**, particella **759**, subalterno **2**, Zona Cens. -, categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **3 vani**, rendita **€255,65**.

Intestato a: **...omissis...** nata a **...omissis...** (c.f.: **...omissis...**), proprietà per 1000/1000.

**Dati derivanti da: Visura per immobile presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Terni – Territorio Servizi Catastali il 14-07-2015 Visura n. TR0049829**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: pedemontana, turistico-residenziale con parcheggio.  
Servizi offerti dalla zona: asilo nido - scuola primaria - scuola media inferiore presso il centro abitato di Stroncone a circa 10 Km, negozi al dettaglio (scarsa), impianti sportivi (appena sufficienti) Municipio-Circoscrizione (Stroncone), farmacie (Stroncone)  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Caratteristiche zone limitrofe: turistico – residenziali, pedemontana, boschiva con aree di verde adibite a pascolo.  
Attrazioni paesaggistiche: I prati di Stroncone (0), Cascata delle Marmore (10), Lago di Piediluco (20), Santuario di Greccio (25).  
Attrazioni storiche: Percorsi Francescani.  
Principali collegamenti pubblici: autobus con collegamenti non frequenti.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo (11/06/2015) risultava libero, occupato dai proprietari solamente durante il periodo di ferie estive.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esame effettuato presso l'Agenzia dell' Entrate - Ufficio Provinciale di Terni – Territorio , alla data del 13/07/2015 compresa, per il bene immobile oggetto della presente perizia risulta quanto segue:

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

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

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

###### 4.2.1 Iscrizioni e Pignoramenti:

- **Trascrizione** del 12/06/2003 - Registro Particolare 4335 Registro Generale 6283 Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 38687 del 27/05/2003 – ATTO TRA VIVI - DIVISIONE  
Nota disponibile in formato elettronico

– **Iscrizione** del 05/08/2003 - Registro Particolare 1805 Registro Generale 8688 Pubblico ufficiale FEDERICI FILIPPO Repertorio 116106/9225 del 01/08/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Comunicazione n° 247 del 21/02/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/10/2008.  
Cancellazione totale eseguita in data 22/02/2011 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- **Iscrizione** del 22/10/2008 - Registro Particolare 2373 Registro Generale 12284 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 19401/9060 del 14/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n° 1274 del 24/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Trascrizione** del 14/01/2015 - Registro Particolare 208 Registro Generale 239 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TERNI Repertorio 4216 del 22/12/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

- **Trascrizione** del 08/06/2015 - Registro Particolare 3678 Registro Generale 4976 Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 38687 del 27/05/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico  
Immobili attuali

4.2.2 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.3 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

##### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

###### 4. Conformità urbanistico edilizia:

Alla data della redazione della presente perizia il C.T.U. dichiara che è stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico comunale di Stroncone – Archivio Edilizia, i titoli edilizi e gli elaborati grafici allegati relativi al fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte. Sono state riscontrate le seguenti difformità:

– la copertura della soffitta presenta una sezione delle falde leggermente differente rispetto a quanto indicato nei titoli edilizi rilasciati;



- la soffitta ha una delle tre finestre posta in una posizione differente con affaccio su prospetto sud e non su prospetto nord come indicato in progetto;
- nella soffitta il tramezzo di separazione con la proprietà attigua è posto 60 cm arretrato rispetto alla posizione indicata negli elaborati grafici di progetto;
- il piccolo portico, adiacente l'ingresso, realizzato in legno con copertura in laterizio non risulta essere in progetto;
- il locale tecnico realizzato in laterizio su prospetto nord non risulta essere in progetto;

Il fabbricato ricade in ZONA C con VINCOLO AMBIENTALE PAESAGGISTICO pertanto: le prime tre difformità accertate (evidenziate in rosso nell'allegata planimetria di progetto) sono tali da non comportare aumento di superficie e/o cubatura pertanto sanabili con PRATICA PAESAGGISTICA IN SANATORIA , con un costo stimato e comprensivo di oneri concessori e spese tecniche di **€2.500,00**

Le altre due, determinando un aumento di cubatura non sono sanabili pertanto si rende necessaria la loro demolizione con un costo stimato di **€1.800,00**

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

Regolarizzabili mediante:

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

**Nota:** Si fa presente che per il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima non risulta essere ancora stata fatta richiesta al Comune di Stroncone del rilascio del certificato agibilità pertanto lo stesso risulta privo del CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.

Gli oneri di regolarizzazione per la richiesta del certificato di agibilità possono essere quantificati in circa **€1.500,00**

#### 4.3.2 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo presso l'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità: poiché è necessario richiedere un titolo edilizio in sanatoria, come specificato nella sezione regolarizzazione edilizio-urbanistica, conseguentemente dovrà essere aggiornata la planimetria catastale dell'unità immobiliare in questione, che risulta anch'essa non conforme allo stato di fatto. Tale difformità è regolarizzabile mediante Procedura Catastale DO.C.FA. I cui oneri totali ammontano ad **€500,00**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

**NON FORNITE**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia

**NON FORNITE**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

- ...omissis... nata a ...omissis... (c.f.: ...omissis....) proprietà per 1000/1000;

---

### 6.2 Precedenti proprietari:

- **Situazione degli intestati dal 27/05/2003**  
...omissis... nata ...omissis... (c.f.: ...omissis...) proprietà per 1000/1000;
  - **Situazione degli intestati dal 27/05/2003**  
...omissis... nato ...omissis... (c.f.: ...omissis...) proprietà per 3/12 FINO AL 27/05/2003;  
...omissis... nata ...omissis... (c.f.: ...omissis...) proprietà per 9/12 bene personale fino al 27/05/2003;
  - **Situazione degli intestati dal 27/05/2003**  
...omissis... nata ...omissis... (c.f.: ...omissis...)
- 



- proprietà per 1/1 bene personale fino al 27/05/2003;
- **Situazione degli intestati dal 21/05/2002**  
...omissis... nato ...omissis... (c.f.: ...omissis...)  
proprietà per 1/12 fino al 27/05/2003;
  - ...omissis... nato ...omissis... (c.f.: ...omissis...)  
proprietà per 4/12 fino al 27/05/2003;
  - ...omissis... nato ...omissis... (c.f.: ...omissis...)  
proprietà per 7/12 fino al 27/05/2003;

---

**Nota: situazione aggiornata al 14/07/2015.**

---

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Permesso di Costruire rilasciato da Comune di Stroncone il 30/06/1994 con il n° 41**

**Nota:** Si fa presente che per il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima, non risulta essere ancora stata fatta richiesta al Comune di Stroncone per il rilascio del certificato agibilità pertanto lo stesso ne risulta privo.  
Gli oneri di regolarizzazione per la richiesta del certificato di agibilità ed il successivo rilascio possono essere quantificati in circa **€2.000,00**

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

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato sito nel Comune di Stroncone, in Località I Prati, elevato di due piani fuori terra avente destinazione residenziale; è costituita da una porzione di villino bifamiliare ad uso civile abitazione composto da piano terra e soffitta raggiungibile da scala a chiocciola interna.

Il fabbricato presenta una copertura a falde in laterizio; struttura in C.A.; facciate rivestite in pietra sponga; non è dotato di impianto di riscaldamento, la produzione dell'acqua calda avviene con lo scaldabagno elettrico posto nel bagno mentre il gas è approvvigionato con bombola; lo spazio esterno è ornato di siepi, prato e camminamenti in formelle di ghiaia e cemento; Il confine è delimitato da una recinzione in legno e l'ingresso alla proprietà avviene attraverso un cancello in legno a doppia anta. Il piccolo portico, adiacente l'ingresso, realizzato in legno con copertura in laterizio non risulta essere in progetto.

L'edificio è stato realizzato a metà degli anni 90 dai sig.ri ...omissis... e ...omissis..., in una zona turistica pedemontana: la località I Prati geograficamente ricade nei Monti Sabini, sorge a 904 metri sul livello del mare e dista 8 km circa dal Comune di Stroncone.

L'immobile, inserito nel verde incontaminato, è parte di una lottizzazione eseguita dal Comune nel 1979 dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; l'intera frazione, non è attrezzata di infrastrutture sociali economico-commerciali, se non per la presenza di un piccolo bar con annesso generi alimentari a circa 1 chilometro di distanza ed un camping con impianti sportivi.

La piccola unità immobiliare si compone di: ingresso-soggiorno-angolo cottura, una camera, un bagno, e una soffitta; i due livelli sono collegati da una scala a chiocciola posta nel disimpegno.

Lo stato dell'immobile è buono, e sviluppa una superficie interna netta complessiva pari a circa **30,5 mq** con un'altezza di 2,70 mt a cui si sommano **33,25 mq** di soffitta con un'altezza media di 2,45 mt; La superficie esterna di giardino è pari a **160 mq**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio **25**, particella **759**, subalterno **2**, Zona Cens. -, categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **3 vani**, rendita **€255,65**.

Intestato a: **...omissis...** nata **...omissis...** (c.f.: **...omissis...**), proprietà per 1000/1000.

### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella **Zona C – con vincolo ambientale paesaggistico**.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso – Soggiorno -angolo cottura	Sup. reale netta	12,80	1,00	12,80
Camera letto	Sup. reale netta	12,00	1,00	12,00
Disimpegno	Sup. reale netta	2,40	1,00	2,40
Bagno	Sup. reale netta	3,20	1,00	3,20
Soffitta abitabile	Sup. reale netta	33,25	0,80	26,60
Giardino	Sup. reale netta	160,00	0,15	24,00
<b>Sup. reale netta</b>		<b>223,65</b>		<b>81,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> , materiale: <b>c.a.</b> , rivestimento in <b>tegole</b> , condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>non rilevabile</b> , materiale: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>no rilevabile</b>
Scale	tipologia: <b>a chiocciola</b> , materiale: <b>legno</b> , condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>misto in c.a/ laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>in c.a.</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>persiane</b> , materiale protezione: <b>legno</b> , condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi in laterizio</b> , coibentazione: <b>non rilevabile</b> , rivestimento: <b>in pietrasponga</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>mattonelle in grès</b> , condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	Tipologia: <b>infisso con anta doppia a battente in vetro e relativa persiana</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento cucina	ubicazione: <b>cucina</b> , materiale: <b>grès ceramico</b> , condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento bagno	ubicazione: <b>bagno</b> , materiale: <b>grès ceramico</b> , condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Citofonico	<b>Non presente</b>
Gas	tipologia: <b>con bombola per uso cucina</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non a norma secondo le vigenti normative.</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> , rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> , recapito: <b>m rete comunale / fossa imof comunale</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> ,conformità: <b>non rilevabile.</b>
Telefonico	<b>Non presente</b>
Termico	<b>Non presente</b> (nota: il riscaldamento avviene con la stufa a legna posta nella soffitta mentre la produzione dell'acqua calda avviene con lo scaldabagno elettrico)



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

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

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La zona I Prati di Stroncone, dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva, è turistica, costituita da case ad uno massimo due piani fuori terra, che si è sviluppata molto lentamente negli anni.

Gli interventi di edilizia residenziale che si sono succeduti nel corso del tempo, di livello qualitativo sufficiente buono, hanno avuto per oggetto la realizzazione di villini residenziali di modeste dimensioni, ben ordinati e tra loro razionalmente e funzionalmente distribuiti, grazie alla lottizzazione comunale di fine anni 70 precedentemente menzionata.

La strada Provinciale dei Prati di Stroncone è l'unica via di accesso alla zona pedemontana. non sono presenti i servizi primari come: scuole, farmacie, supermercati, o centri commerciali. Le strutture più vicine sono nel paese di Stroncone e distano circa 10 Km.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa possono essere così riassunte: pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno, infissi esterni in legno con vetro doppio, persiane in legno, pavimenti in grés porcellanato, bagno completo di sanitari e doccia, ingresso attraverso una finestra a doppia anta, privo di riscaldamento se non una piccola stufa a legna posta nella soffitta.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto. A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 2° Semestre 2014 – Provincia: Terni; Comune: Stroncone che, relativamente alla Tipologia/abitazioni civili fascia suburbana / CANEPINE – I PRATI - CIMITELLE, Stato conservativo/normale propone prezzi di mercato compresi tra **€850,00/mq ed €1.150,00/mq di superficie lorda.**

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo buono stato di manutenzione e conservazione, della mancanza del sistema di riscaldamento, e della inadeguatezza degli impianti, oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale, il sottoscritto ritiene congruo adottare per l'abitazione suddetta, un valore unitario a mq pari **€ 1.000,00 di superficie commerciale lorda equivalenti a € 900,00 /mq di superficie netta (-10%).**

La superficie è stata calcolata al netto, attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento un coefficiente del 100%, mentre alla soffitta abitabile un coefficiente del 80% e al giardino un coefficiente del 15%.

### 8.2 Fonti di informazione:

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

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Appartamento di civile abitazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario /mq
Ingresso-Soggiorno-Angolo cottura	12,80	€ 900,00
Camera letto	12,00	€ 900,00
Disimpegno	2,40	€ 900,00
Bagno	3,20	€ 900,00
Soffitta abitabile	26,60	€ 900,00
Giardino	24,00	€ 900,00
	<b>81,00</b>	<b>€72.900,00</b>

- Valore corpo:	<b>€72.900,00</b>
- Valore accessori:	<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€72.900,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€72.900,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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.):	<b>€10.935,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.), spese opere di demolizione a sanatoria, spese tecniche per richiesta Certificato Agibilità:	<b>€6.600,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto 001:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€55.365,80**

Segue





**Beni in Terni (Terni), Via Narni, n.127**  
**Lotto 002**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (1/1) di **appartamento** sito in Terni (Terni)  
Via Narni, n.127.

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato sito nel Comune di Terni, Via Narni, n. 127, elevato di due piani fuori terra avente destinazione residenziale; è costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, raggiungibile da scala interna.

Il fabbricato presenta una copertura a falde in ferro e laterizio; struttura mista in pietra e mattoni e C.A.; facciate a cortina ed intonaco; è dotato di impianto di riscaldamento autonomo; lo spazio esterno ornato di aiuole ed il portico posto a piano terra, utilizzato prevalentemente come posto auto, non risulta essere di pertinenza.

Dalla documentazione reperita dallo scrivente C.T.U. l'edificio risulta essere stato realizzato a metà degli anni 60 dai sig.ri ...omissis... e ...omissis... ed era costituito originariamente da piano terra formato da portico, garage e cantina, e da un appartamento posto al piano primo; agli inizi degli anni 80, il sig. ...omissis..., realizza la sopraelevazione di un piano dando origine all'unità immobiliare oggetto della presente stima.

La zona in cui è inserito il fabbricato si può ritenere periferica e risulta servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare si compone di: ingresso-soggiorno-tinello, cucina non abitabile, disimpegno, due camere, bagno, un terrazzo con affaccio dalla zona giorno, un balcone di servizio su cui è posta la caldaia esterna ed infine un piccolo terrazzino con affaccio da una delle due camere.

Lo stato dell'immobile è sufficiente.

Sviluppa una superficie interna netta complessiva pari a circa **84,00 mq** ed un'altezza interna media di circa 2,90 mt a cui si sommano **20,50 mq** netti complessivi di superficie esterna costituita da i due terrazzi e dal balcone.

Identificato al catasto fabbricati: foglio **103**, particella **500**, subalterno **3**, Zona Cens. **2**, categoria **A/3**, classe **5**, consistenza **5 vani**, rendita **€170,43**.

Intestato a: ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... (c.f.: ...omissis...), proprietà per 1000/1000.

**Dati derivanti da: Visura per immobile presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Terni – Territorio Servizi Catastali il 14-07-2015 Visura n. TR0049827**

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed industriali.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore (10), Lago di Piediluco (20).

Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae (10)

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

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo (11/06/2015) risultava occupato dalla Sig.ra ...omissis... e dal Sig. ...omissis..., rispettivamente figlia e genero del proprietario dell'immobile, i quali non hanno esibito alcun titolo a giustificare la loro permanenza,



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esame effettuato presso l'Agenzia dell' Entrate - Ufficio Provinciale di Terni – Territorio , alla data del 13/07/2015 compresa, per il bene immobile oggetto della presente perizia risulta quanto segue:

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

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

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

– **Iscrizione** del 13/09/2001 - Registro Particolare 1584 Registro Generale 8602 Pubblico ufficiale CLERICO' LUCIANO Repertorio 120058 del 11/09/2001 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n° 1273 del 24/05/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **Iscrizione** del 22/10/2008 - Registro Particolare 2373 Registro Generale 12284 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 12401/9060 del 14/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n° 1274 del 24/05/2010 (REGISTRAZIONE DI BENI)

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Trascrizione** del 14/01/2015 – Registro Particolare 208 Registro Generale 239 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TERNI Repertorio 4216 del 22/02/20124 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Nota disponibile in formato elettronico

###### 4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

###### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

##### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

###### 5. Conformità urbanistico edilizia:

Alla data della redazione della presente perizia il C.T.U. dichiara che è stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico comunale di Terni – Archivio Edilizia, i titoli edilizi e gli elaborati grafici allegati relativi al fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte. Pertanto, **il C.T.U. può accertare l'effettiva conformità urbanistico-edilizia dell'immobile.**

Si specifica che le correzioni apportate dai tecnici comunali, sugli elaborati di progetto, in sede di sopralluogo finalizzato al rilascio del Certificato di Agibilità, evidenziavano delle difformità rispetto al progetto approvato ma tali da non essere considerate rilevanti e pregiudizievoli al rilascio del Certificato di Agibilità stesso.

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

Regolarizzabili mediante:  
redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): **€ 300,00**  
**Oneri Totali: € 300,00**

###### 4.3.2 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo presso l'immobile non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e le relative planimetrie catastali.



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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

**NON FORNITE**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate  
ma non ancora scadute al momento della perizia

**NON FORNITE**

**Avvertenze ulteriori:**

Per il fabbricato di cui è porzione l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva non è stato costituito un regolare condominio; pertanto allo stato attuale non è regolamentato da nessuna norma approvata dagli abitanti che vi risiedono.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

– ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... (c.f.: ...omissis...),  
proprietà per 1000/1000;

---

**6.2 Precedenti proprietari:**

– ...omissis...

---

**Nota: situazione aggiornata al 14/07/2015.**

---

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'edificio di cui l'immobile risulta far parte, è stato realizzato a metà degli anni 60 dai sig.ri ...omissis... e ...omissis... ed era costituito da piano terra formato da portico, garage e cantina, e da un appartamento posto al piano primo, con:

**Permesso di Costruire rilasciato da Comune di Terni il 17/05/1967 con prot. n° 8480 e relativa agibilità rilasciata dal Comune di Terni in data 08/06/1968. con prot. n° 6366**

Successivamente, il sig. ...omissis..., con:

**Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Terni in data 14/07/1980 con prot. n° 17051, esegue la sopraelevazione di un piano dando origine all'unità immobiliare oggetto della presente stima e della quale risulta regolare agibilità rilasciata dal Comune di Terni il 09/06/1983 con prot. n° 18259.**

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

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato sito nel Comune di Terni, Via Narni, n.127, elevato di due piani fuori terra, avente destinazione residenziale; è costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, raggiungibile dalla scala interna e privo di ascensore.

Il fabbricato presenta una copertura a falde in ferro e laterizio; struttura in pietra e mattoni; facciate a cortina ed intonaco; è dotato di impianto di riscaldamento autonomo; lo spazio esterno ornato di aiuole ed il portico posto a piano terra, utilizzato prevalentemente come posto auto, non risulta essere di pertinenza.

L'edificio risulta essere stato realizzato a metà degli anni 60 dai sig.ri ...omissis... e ...omissis... ed era costituito originariamente da piano terra formato da portico, garage e cantina, e da un appartamento posto al piano primo.

Successivamente, il sig. ...omissis..., con progetto approvato in data 14/07/1980 con nota n° 17051, realizza la sopraelevazione di un piano dando origine all'unità immobiliare oggetto della presente stima e della quale risulta regolare agibilità rilasciata dal Comune di Terni il 09/06/1983 con prot. N° 18259.

La zona in cui è inserito il fabbricato si può ritenere periferica distante circa nove chilometri dal centro della città e risulta servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La strada di Via Narni, costituendo il principale collegamento tra Terni e Narni, è particolarmente trafficata. Le zone limitrofe risultano essere residenziali seppur a diretto contatto con ampie aree



industriali quali zona industriale Sabbione e zona industriale Polymer, mentre le aree più esterne ad esse sono agricole.

L'unità immobiliare si compone di: ingresso-soggiorno-tinello, cucina non abitabile, disimpegno, due camere, bagno, un terrazzo con affaccio dalla zona giorno, un balcone di servizio su cui è posta la caldaia esterna ed infine un piccolo terrazzino con affaccio da una delle due camere.

L'immobile, costruito nei primi anni ottanta non è mai stato oggetto di ristrutturazione pertanto in relazione alla sua vetustà trovasi oggi in uno stato di conservazione e manutenzione appena sufficiente.

Sviluppa una superficie interna netta complessiva pari a circa **84,00 mq** ed un'altezza interna media di circa 2,90 mt a cui si sommano **20,55 mq** netti complessivi di superficie esterna costituita da i due terrazzi e dal balcone.

Lo scrivente valuta l'immobile oggetto di stima abitabile.

Identificato al catasto fabbricati: foglio **103**, particella **500**, subalterno **3**, Zona Cens. **2**, categoria **A/3**, classe **5**, consistenza **5 vani**, rendita **€170,43**.

Intestato a: **...omissis...** nato **...omissis...** il **...omissis...** (c.f.: **...omissis...**), proprietà per 1000/1000.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DCC n. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato nella **Zona B - insediamenti residenziali di completamento (Bc)**.

Norme tecniche ed indici: zona B – insediamenti residenziali di completamento (Art. 59).

Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso - Soggiorno	Sup. reale netta	46,10	1,00	46,10
Cucina	Sup. reale netta	2,90	1,00	2,90
Disimpegno	Sup. reale netta	2,40	1,00	2,40
Camera 1	Sup. reale netta	16,80	1,00	16,80
Camera 2	Sup. reale netta	10,50	1,00	10,50
Bagno	Sup. reale netta	5,30	1,00	5,30
Balcone	Sup. reale netta	4,95	0,25	1,24
Terrazzo 1	Sup. reale netta	11,80	0,30	3,54
Terrazzino	Sup. reale netta	3,80	0,30	1,14
<b>Sup. reale netta</b>		<b>104,55</b>		<b>89,92</b>

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> , materiale: <b>tegole</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>non rilevabile</b> , materiale: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>no rilevabile</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> , materiale: <b>c.a.</b> , ubicazione: <b>interna</b> ,condizioni: <b>buone</b> ascensore: <b>assente</b> servoscala: <b>assenti</b>
Solai	tipologia: <b>misto in c.a/ laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> , condizioni: <b>buone</b>

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>persiane</b> , materiale protezione: <b>legno</b> , condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi in laterizio</b> , coibentazione: <b>non rilevabile</b> , rivestimento: <b>a cortina di mattoni</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>mattonelle in grès</b> ,



Portone di ingresso	condizioni: <b>buone</b> tipologia: <b>anta doppia a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , dota sistema anti-intrusione, condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento cucina	ubicazione: <b>cucina</b> , materiale: <b>grès ceramico</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento bagno	ubicazione: <b>bagno</b> , materiale: <b>grès ceramico</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Impianti:</i>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative.</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non a norma secondo le vigenti normative.</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> , rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non rilevabile.</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> , con caldaia post: sul terrazzino condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>

**Note: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

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

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

Il quartiere dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva, periferia della città, e costituito da case ad uno massimo due piani fuori terra, si è sviluppato in modo via via sempre più intensivo, attraverso varie fasi, a partire dalla fine del secondo conflitto bellico, in virtù degli insediamenti industriali presenti nell'area e principalmente il polo chimico meglio noto come zona industriale Polymer e successivamente con la vicina zona industriale Sabbione.

Gli interventi di edilizia sia residenziale sia popolare che si sono succeduti nel corso del tempo, di livello qualitativo sufficiente buono, hanno avuto per oggetto la realizzazione di vari complessi residenziali condominiali a volte non sempre ben ordinati e tra loro razionalmente e funzionalmente distribuiti soprattutto dal punto di vista viario. Il quartiere di fatto si è sviluppato lungo l'asse stradale Terni-Narni, in una sorta di imbuto stretto da un lato dalla strada stessa e dall'altro dalle zone industriali menzionate.

Sono presenti in zona i servizi primari come: scuola materna, elementare e media, negozi al dettaglio, bar, giardini, supermercati, un centro commerciale ed alcuni impianti sportivi tra cui dei campi di calcio e campi da tennis.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa possono essere così riassunte: pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno, infissi esterni in legno con vetro singolo, persiane in legno, pavimenti in grès porcellanato, bagno completo di sanitari e doccia, portoncino di ingresso doppia anta, termosifoni in alluminio; il riscaldamento è autonomo senza dispositivi per la contabilizzazione del calore su ogni singolo termosifone.



Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto. A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 2° Semestre 2014 – Provincia: Terni; Comune: Terni che, relativamente alla Tipologia/abitazioni civili, Fascia-zona/periferica, Stato conservativo/normale propone prezzi di mercato compresi tra **€ 750,00/mq ed € 1.150,00/mq di superficie lorda.**

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale, il sottoscritto ritiene congruo adottare per l'abitazione suddetta, un valore unitario a mq pari **€ 1.000,00 di superficie commerciale lorda equivalenti a € 900,00 /mq di superficie netta (-10%).**

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

### 8.2 Fonti di informazione:

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

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Appartamento di civile abitazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario /mq
Ingresso-Soggiorno	46,10	€ 900,00
Cucina	2,90	€ 900,00
Disimpegno	2,40	€ 900,00
Camera 1	16,80	€ 900,00
Camera 2	10,50	€ 900,00
Bagno	5,30	€ 900,00
Balcone	1,24	€ 900,00
Terrazzo 1	3,54	€ 900,00
Terrazzino	1,14	€ 900,00
	<b>89,92</b>	<b>€ 80.928,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 80.928,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 80.928,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 80.928,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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.):	<b>€ 12.139,20</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.):	<b>€ 300,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>



### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto 002:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€68.488,80**

#### Allegati Lotto 001:

- 1 Certificato di residenza: in allegato a lotto 2;
- 2 Visura catastale, planimetria catastale, visura storica;
- 3 Ispezione ipotecaria;
- 4 Permesso di Costruire rilasciato in data 30/06/1994 n° 41;
- 5 Banca Dati Quotazioni Immobiliari 2° sem. 2014 – estratto (Agenzia del Territorio);
- 6 Estratto P.R.G.
- Documentazione fotografica del 11/06/2015: n. 15 fotogrammi.

#### Allegati Lotto 002:

- 1 Certificato di residenza: Sig. ...omissis... Sig.ra ...omissis... Sig. ...omissis...;
- 2 Visura catastale, planimetria catastale, visura storica;
- 3 Ispezione ipotecaria;
- 4 Permesso di Costruire rilasciato in data 14/07/1980 Prot. N° 17051;
- 5 Certificato di Agibilità rilasciato in data 09/06/1983 Prot. N° 18259;
- 6 Banca Dati Quotazioni Immobiliari 2° sem. 2014 – estratto (Agenzia del Territorio);
- 7 Estratto P.R.G.
- Documentazione fotografica del 11/06/2015: n. 15 fotogrammi.

TERNI, lì **25/09/2015**

L'Esperto alla stima  
**Arch. TOMASSINI ANDREA**



---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:  
**"ITALFONDIARIO S.p.A."**

**Avv. Antonio Giannini**  
P.zza Europa, n.5 - Terni (TR)

Contro:  
**...OMISSIS...**  
Via Narni, n.127 - 05100 Terni

N° Gen. Rep. **6/2015**  
Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **25/11/2015**

**Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei**  
**Custode Giudiziario: Dott. Emiliano Strinati**

---

**ALLEGATI Lotto 002**

---

Esperto alla stima: **Arch. Andrea Tomassini**  
iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313  
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni  
C.F.: **TMSNDR70E12L117G**

*con studio in Terni (Terni), Via Curio Formaci, n. 3*  
*telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966*  
*cellulare: 366/1622453*  
*e-mail: [progettazione@tomassiniarredamenti.it](mailto:progettazione@tomassiniarredamenti.it)*  
*PEC: [andrea.tomassini@archiworldpec.it](mailto:andrea.tomassini@archiworldpec.it)*

---



---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:  
**"ITALFONDIARIO S.p.A."**

**Avv. Antonio Giannini**  
P.zza Europa, n°5 - Terni (TR)

Contro:  
**...OMISSIS...**  
Via Narni, n.127 - 05100 Terni

**Lotto 002**

N° Gen. Rep. 6/2015

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 25/11/2015

**Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei**  
**Custode Giudiziario: Dott. Emiliano Strinati**

---

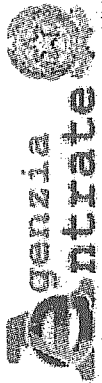
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

---

Esperto alla stima: **Arch. Andrea Tomassini**  
iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313  
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni  
C.F.: TMSNDR70E12L117G

*con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3*  
*telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966*  
*cellulare: 366/1622453*  
*e-mail: [progettazione@tomassiniarredamenti.it](mailto:progettazione@tomassiniarredamenti.it)*  
*PEC: [andrea.tomassini@archiworldpec.it](mailto:andrea.tomassini@archiworldpec.it)*

---



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/07/2015

Data: 14/07/2015 - Ora: 08.50.29 Segue  
Visura n.: TR0049826 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di <b>TERNI</b> ( Codice: L117)
Catasto Fabbricati	Provincia di <b>TERNI</b> Foglio: 103 Particella: 500 Sub.: 3

## INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	------------	------------------------------

### 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	Rendita
1	Urbana	103	500	3	2		A/3	5	5 vani	Euro 170,43 L. 330.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: VIA NARNI n. 127 piano: 2;											
Notifica: - Partita: 1010319 Mod.58 -											

### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/05/1982

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	103	500	3	2		A/3	5	5 vani	L. 875	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 18/05/1982 n. 3158*/1982 in atti dal 07/07/1990
Indirizzo: VIA NARNI n. 127 piano: 2;											
Notifica: - Partita: 1010319 Mod.58 -											

### Situazione degli intestati dal 18/05/1982

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 18/05/1982 n. 3158*/1982 in atti dal 07/07/1990 Registrazione:						



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/07/2015

Data: 14/07/2015 - Ora: 08.50.29 Fine

Visura n.: TR0049826 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/05/1982

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	P	3158	1982			A/				COSTITUZIONE del 18/05/1982 n. 3.158/1982 in atti dal 30/06/1987
Indirizzo		VIA NARNI n. 127 piano: T-1;								
Notifica		-		Partita		1010319		Mod.58		-

Situazione degli intestati dal 18/05/1982

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
	-				
1	-			fino al 18/05/1982	
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/05/1982 n. 3.158/1982 in atti dal 30/06/1987 Registrazione:			

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Ricevuta n. 17394

Tributi erariali: Euro 1,00

Richiedente: TOMASSINI ANDREA

MODULARIO  
P. sig. cond. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
50

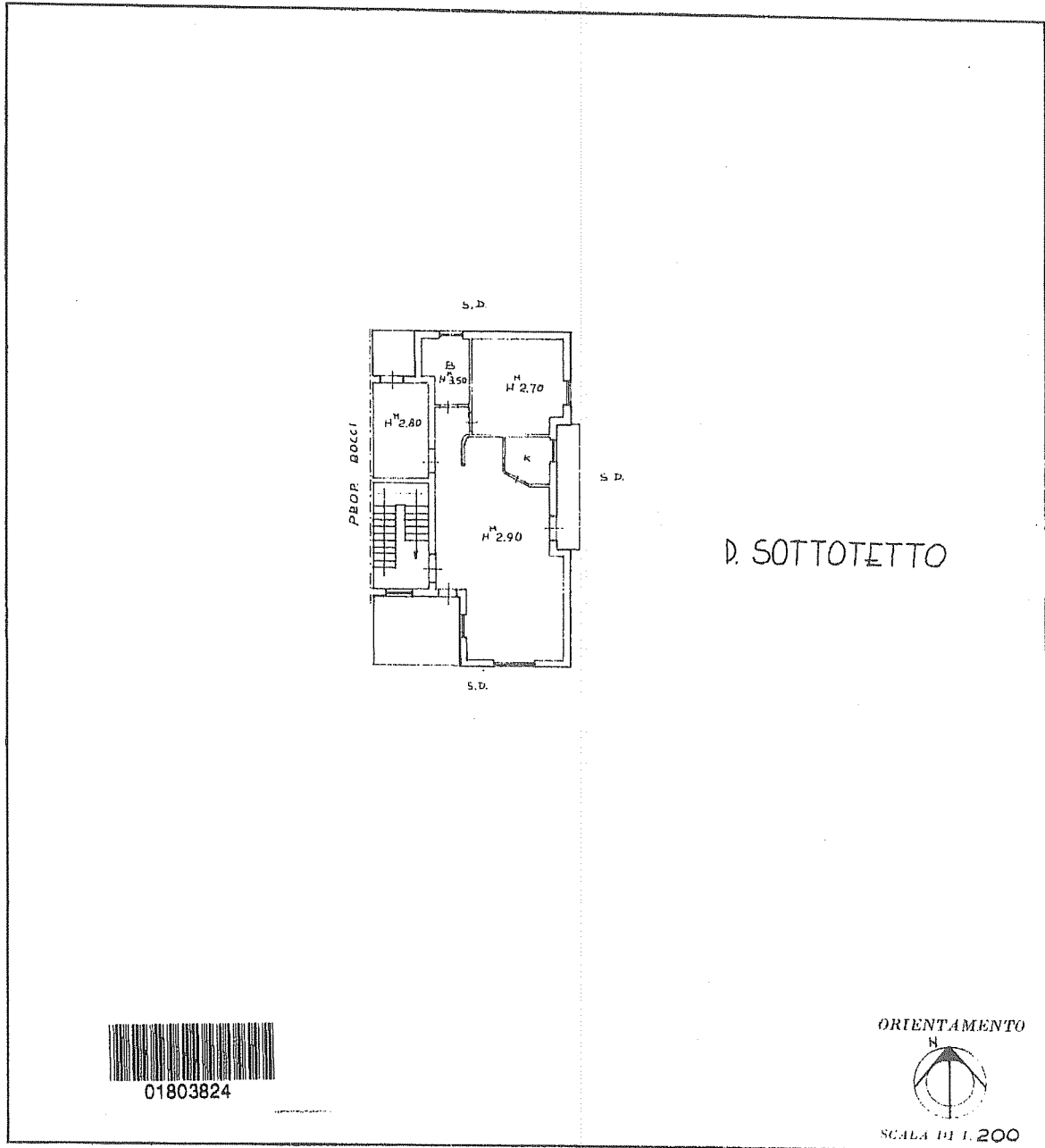
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(C. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1978 N. 462)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via NARNI 127

Ditta [REDACTED] nato [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



01803824

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°



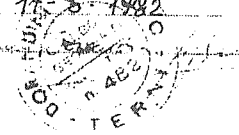
3158  
\*\*\*

Compilata dal GEOM. GUGLIELMO  
(Titolare unico e cognome di famiglia)  
DORANDINI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di TERNI

DATA 17-8-1982

Firma: [Signature]



ati - Situazione al 14/07/2015 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 103 Particella: 500 - Subalterno 3 ->  
piano: 2;

---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:  
**"ITALFONDIARIO S.p.A."**

**Avv. Antonio Giannini**  
P.zza Europa, n°5 - Terni (TR)

Contro:  
**...OMISSIS...**  
Via Narni, n.127 - 05100 Terni

**Lotto 002**

N° Gen. Rep. 6/2015

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **25/11/2015**

**Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei**  
**Custode Giudiziario: Dott. Emiliano Strinati**

---

**ISPEZIONE IPOTECARIA**

---

**Esperto alla stima: Arch. Andrea Tomassini**  
iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313  
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni  
C.F.: TMSNDR70E12L117G

*con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3*  
*telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966*  
*cellulare: 366/1622453*  
*e-mail: [progettazione@tomassiniarredamenti.it](mailto:progettazione@tomassiniarredamenti.it)*  
*PEC: [andrea.tomassini@archiworldpec.it](mailto:andrea.tomassini@archiworldpec.it)*

---

Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 14/07/2015 Ora 08:59:12  
Pag. 1 - Fine

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta TR 67964 del 2015  
Ricevuta di cassa n. 7359  
Ispezione n. TR 67968/3 del 2015  
Inizio ispezione 14/07/2015 08:59:05

Richiedente TOMASSINI ANDREA

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di TERNI (TR)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 103 - Particella 500 - Subalterno 3

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 13/07/2015

**Elenco immobili**

Comune di TERNI (TR) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 103 Particella 500 Subalterno 3

**Elenco sintetico delle formalità**

1. ISCRIZIONE del 13/09/2001 - Registro Particolare 1584 Registro Generale 8602  
Pubblico ufficiale CLERICO' LUCIANO Repertorio 120058 del 11/09/2001  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1273 del 24/05/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 22/10/2008 - Registro Particolare 2373 Registro Generale 12284  
Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 19401/9060 del 14/10/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1274 del 24/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. TRASCRIZIONE del 14/01/2015 - Registro Particolare 208 Registro Generale 239  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TERNI Repertorio 4216 del 22/12/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:  
**"ITALFONDIARIO S.p.A."**

**Avv. Antonio Giannini**  
P.zza Europa, n°5 - Terni (TR)

Contro:  
**...OMISSIS...**  
Via Narni, n.127 - 05100 Terni

**Lotto 002**

N° Gen. Rep. 6/2015

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **25/11/2015**

**Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei**  
**Custode Giudiziario: Dott. Emiliano Strinati**

---

**PERMESSO DI COSTRUIRE del 14/07/1980 prot. N° 17051**

---

Esperto alla stima: **Arch. Andrea Tomassini**  
iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313  
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni  
C.F.: TMSNDR70E12L117G

*con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3*  
*telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966*  
*cellulare: 366/1622453*  
*e-mail: [progettazione@tomassiniarredamenti.it](mailto:progettazione@tomassiniarredamenti.it)*  
*PEC: [andrea.tomassini@archiworldpec.it](mailto:andrea.tomassini@archiworldpec.it)*

---



**COMUNE DI TERNI**  
 Direzione Assetto del Territorio  
 Edilizia

Archivio progetti:  
 D.I.A. correlate: - -

13/07/2015  
 (ANNO / SCHEDA)  
**1980 / 205**

**Quadro A: Dati generali**

Intestatario: ██████████  
 Residente in: \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
 Progetto di: **SOPRAEL.** Tipo doc. Sanatoria  
 Uso: **R**  
 Via/Località: **VIA NARNI**  
 Estremi Catast.: **fg. 103 pt. 500**  
 Proroga termini: \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_

**Quadro B: Dati relativi al Permesso di Costruire**

domanda pres. il: \_\_\_\_\_ prot. gen.: \_\_\_\_\_ prot. di sez.: \_\_\_\_\_  
 Progettista: **GEOM. SCIPI S.** codice SUAP: \_\_\_\_\_  
 parere fav. C.E.: \_\_\_\_\_ Ufficio del: \_\_\_\_\_  
 aut.paes./amb.prot.: \_\_\_\_\_ del: \_\_\_\_\_  
 altre: \_\_\_\_\_  
 Provvedimento n.: \_\_\_\_\_ adottato in data: \_\_\_\_\_  
 Tipo: **Permesso di Costruire** rilasciato in data: **14/07/1980** prot.: **17051**  
 ritirato in data: \_\_\_\_\_ tipo: \_\_\_\_\_  
 Condizioni: \_\_\_\_\_  
 Prescrizioni: \_\_\_\_\_  
 Note: \_\_\_\_\_

**Quadro C: Dati relativi all'inizio dei lavori**

piazzam.com.il: \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_  
 Dirett. Lavori: \_\_\_\_\_ nota n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Impresa: \_\_\_\_\_  
 Data Inizio Lavori: \_\_\_\_\_  
 DURC non dovuto: \_\_\_\_\_ DURC dovuto \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Osservazioni e note: \_\_\_\_\_

**Quadro D: Ultimazione e agibilità**

data ultim.lavori: \_\_\_\_\_ nota n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Agib. pres. il: \_\_\_\_\_ prot. gen. \_\_\_\_\_  
 Sopralluogo data: \_\_\_\_\_ Da: \_\_\_\_\_  
 con parere: \_\_\_\_\_  
 DAG presentato il: \_\_\_\_\_ Prot. \_\_\_\_\_ DAG verificato il: \_\_\_\_\_  
 con parere: \_\_\_\_\_  
 Agib. ril. in data: **09/06/1983** Prot.: **18259**

**Quadro E: Oneri**

Oneri Urb. I: **0** Oneri Urb. II: **0** Costo Costr.: **0**  
 Sanzioni: **0** Diritti di segr: **0**

**Quadro F: Vigilanza**

*Arch. To univ. Terni*



REGIONE DELL'UMBRIA

Mod. 1

GIUNTA REGIONALE

DIPARTIMENTO PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO

Ufficio Difesa del Suolo

Terni, 12 NOV 1981

Prot. N. 1496

Risposta al foglio N. del 25/9/81

Allegati Marche da bollo di £. 2.000=.-

OGGETTO: - Denuncia in data 25/9/81...effettuata ai sensi dell'art.30 - 5^ comma della Legge 2.2.1974, n°64 - Posizione n° 1485 Ditta... Costruzione di... SOPRAELEVAZIONE... sito in ..TERNI... Via..NARNI..N° 127

- ALLA DITTA VIA NARNI N° 127 TERNI

e.p.c.- AL COMUNE DI TERNI

In riferimento alla denuncia indicata in oggetto, sulla base della documentazione trasmessa, si prende atto della avvenuta ultimazione dei lavori relativi al sistema strutturale costruttivo prescelto, fatta salva l'osservanza degli obblighi ed oneri derivanti dalla normativa urbanistica vigente.-

Non ricorrono perciò, nella fattispecie, le ipotesi di cui all'art.30 della richiamata Legge, circa il rilascio del certificato previsto dal 6° comma dell'articolo stesso.-

Si restituiscono, pertanto, le marche da bollo da £. 2.000=.-

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

[Handwritten signature]

segue: VIGILANZA IN CORSO DI COSTRUZIONE

QUADRO D: DATI RELATIVI ALLA ULTIMAZIONE E ABITABILITÀ

Data ultimazione lavori: 10.9.1981. Inola n. 2926 del 11.9.81  
domanda abitabilità presentata il 25.5.1982 Protocollo di Sez. 1929  
Collaudo strutture con attestazione del Genio Civile del 1982  
Sopraluogo Sezione Urbanistica effettuato il 17.3.1982  
Da: Cesare P. M. ... con parere: favorevole

Parere Ufficiale Sanitario: favorevole

Nulla-osta Vigili del Fuoco del ... prof. ...  
Versamento Tassa Governativa n. 980 del 8.11.1983 L. 20.000  
Abitabilità rilasciata in data 9 GIU. 1983 copie n. 1  
Segnalazione I.S.T.A.T.: mese ... anno ...

Osservazioni e note

COMUNE DI TERNI  
DIVISIONE LL. PP.  
SEZIONE URBANISTICA

NUMERO SCHEDA  
(e pratica archivio progetti)

205

ANNO

1980

D-52

SCHEDARIO FABBRICATI

QUADRO A: DATI GENERALI

Iniziario: [redacted]  
Residente in: [redacted] Via [redacted] n. 127  
Progetto di: [redacted]  
Uso: [redacted] tipo  
Via o località: [redacted]  
Progettista: [redacted]  
Superficie lotto mq. 450 Superficie utile ai fini del volume mq. 417  
Dati catastali: foglio n. 103 particelle n. 500  
Destinazione di P.R.G. P.P. [redacted] indice di fabbricabilità S<sub>v</sub>=1,8  
Volume dell'edificio { esistente mc. 675 } totale mc. 864  
Tipo delle strutture: [redacted]

QUADRO B: DATI RELATIVI ALLA LICENZA DI COSTRUZIONE

domanda presentata il 25/5/75 Protocollo di Sez. 17051  
Parere ufficiale Sanitario del [redacted] prof. [redacted]  
Nulla-osta Vigili del Fuoco del [redacted] verbale n. [redacted]  
Parere favorevole C.E. del 12/2/80 prof. [redacted]  
Nulla-osta Soprintendenza del [redacted] del 3/6/80  
Versamento Cassa Geom. [redacted] n. 617 del 1/6/80  
licenza rilasciata il [redacted] Imprevisto L. 1000/80 prof. 7051  
Osservazioni e note

QUADRO C: DATI RELATIVI ALL'INIZIO DEI LAVORI

Piazzamento effettuato il [redacted] blocco  
Direttore dei lavori: [redacted] Inola n. 25530 del 9/2/80  
Impresa: [redacted] Inola n. [redacted]  
Data inizio lavori: 11/2/80 Inola n. [redacted]  
Segnalazione I.S.T.A.T.: mese ... anno ...

Osservazioni e note



---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:  
**"ITALFONDIARIO S.p.A."**

**Avv. Antonio Giannini**  
P.zza Europa, n°5 - Terni (TR)

Contro:  
**...OMISSIS...**  
Via Narni, n.127 - 05100 Terni

**Lotto 002**

N° Gen. Rep. 6/2015

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 25/11/2015

**Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei**  
**Custode Giudiziario: Dott. Emiliano Strinati**

---

**CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 09/06/1983 prot. N° 18259**

---

Esperto alla stima: **Arch. Andrea Tomassini**  
iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313  
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni  
C.F.: TMSNDR70E12L117G

*con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3*  
*telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966*  
*cellulare: 366/1622453*  
*e-mail: [progettazione@tomassiniarredamenti.it](mailto:progettazione@tomassiniarredamenti.it)*  
*PEC: [andrea.tomassini@archiworldpec.it](mailto:andrea.tomassini@archiworldpec.it)*

---



---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:  
**"ITALFONDIARIO S.p.A."**  
Avv. Antonio Giannini  
P.zza Europa, n°5 - Terni (TR)

Contro:  
**...OMISSIS...**  
Via Narni, n.127 - 05100 Terni

**Lotto 002**

N° Gen. Rep. 6/2015

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 25/11/2015

Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**  
Custode Giudiziario: **Dott. Emiliano Strinati**

---

**BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

---

Esperto alla stima: **Arch. Andrea Tomassini**  
iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313  
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni  
C.F.: TMSNDR70E12L117G

*con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3*  
*telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966*  
*cellulare: 366/1622453*  
*e-mail: [progettazione@tomassiniarredamenti.it](mailto:progettazione@tomassiniarredamenti.it)*  
**PEC: [andrea.tomassini@archiworldpec.it](mailto:andrea.tomassini@archiworldpec.it)**

---



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

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2**

**Provincia:** TERNI

**Comune:** TERNI

**Fascia/zona:** Periferica/ZONA INDUSTRIALE MARATTA - SABBIONE, POLYMER, VIA NARNI

**Codice di zona:** D6

**Microzona catastale n.:** 100

**Tipologia prevalente:** Capannoni industriali

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1150	L	4	6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1600	L	6	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1000	L	3	4	L
Box	NORMALE	700	900	L	3	4	L
Ville e Villini	NORMALE	850	1400	L	3,1	5,1	L

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

Legenda



---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:  
**"ITALFONDIARIO S.p.A."**  
Avv. Antonio Giannini  
P.zza Europa, n°5 - Terni (TR)

Contro:  
**...OMISSIS...**  
Via Narni, n.127 - 05100 Terni

**Lotto 002**

N° Gen. Rep. 6/2015

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 25/11/2015

**Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei**  
**Custode Giudiziario: Dott. Emiliano Strinati**

---

**ESTRATTO P.R.G.**

---

Esperto alla stima: **Arch. Andrea Tomassini**  
iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313  
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni  
C.F.: TMSNDR70E12L117G

*con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3*  
*telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966*  
*cellulare: 366/1622453*  
*e-mail: [progettazione@tomassiniarredamenti.it](mailto:progettazione@tomassiniarredamenti.it)*  
**PEC: [andrea.tomassini@archiworldpec.it](mailto:andrea.tomassini@archiworldpec.it)**

---



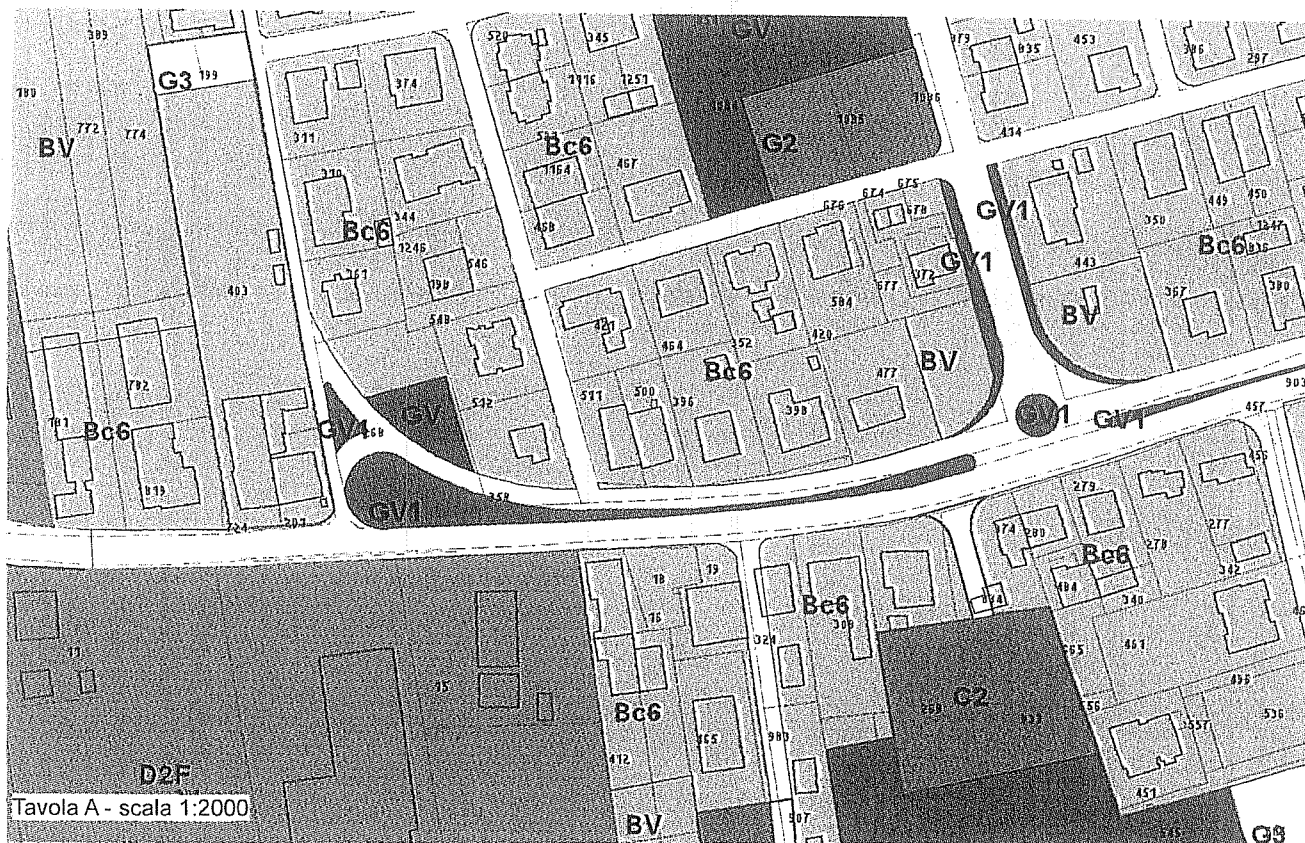
Comune di Terni

# COMUNE DI TERNI

Nuovo PRG - Parte Operativa

DCC n. 307 del 15.12.2008 Approvazione

14/09/2015



## Tavola A - Zonizzazione

Bc6 Completamento i.f. 1.8 mc/mq (art. 59)

## Tavola B - Modalità di attuazione

Perimetro centri abitati (art. 28)

## Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Vulnerabilità elevata (art. 39)

## Tavola D - Zonizzazione acustica

IV - Classe quarta (art. 32)

## Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti – macro aree

2CT8 UNITA' di PAESAGGIO-2CT8 Polymer e Poscargano (art. 2CT8)

Perimetri macroaree

4 AMBITO QUARTIERI - Polymer

## Tavola 5.1a - Piano Strutturale

Perimetro Macroaree

Bb Zone di completamento urbano

## Gestione del piano

03-OP-067 Piani Approvati - Varianti al Piano Operativo NTA

Bc6 Zone incluse L.R. 13/2209 (piano casa)

---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

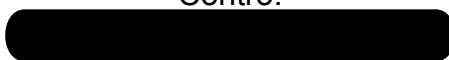
Promossa da:

**“ITALFONDIARIO S.p.A.”**

**Avv. Antonio Giannini**

P.zza Europa, n.5 - Terni (TR)

Contro:



Via Narni, n.127 - 05100 Terni

**Lotto 002**

N. Gen. Rep. **6/2015**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25/11/2015**

**Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei**  
**Custode Giudiziario: Dott. Emiliano Strinati**

---

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**- Sopralluogo del 11/06/2015 -**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Andrea Tomassini*

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni

C.F.: TMSNDR70E12L117G

*con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3*

*telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966*

*cellulare: 366/1622453*

*e-mail: [progettazione@tomassiniarredamenti.it](mailto:progettazione@tomassiniarredamenti.it)*

*PEC: [andrea.tomassini@archiworldpec.it](mailto:andrea.tomassini@archiworldpec.it)*

---

**STUDIO TECNICO Arch. Andrea Tomassini**

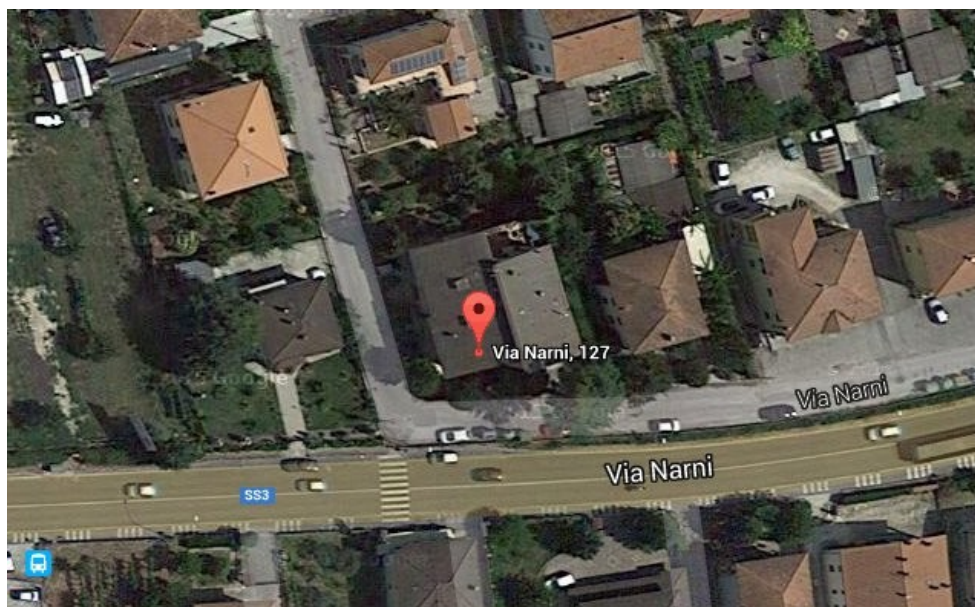
Via C. Fornaci, n. 3 – 05100 TERNI  
Tel.0744/305276 Cell. 366/1622453  
e-mail:[progettazione@tomassiniarredamenti.it](mailto:progettazione@tomassiniarredamenti.it)

---

**LOTTO 002**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – ESTERNO**

**Foto n. 01:** Vista aerea – Copertura



**Foto n. 02:** prospetto sud-est



**Foto n. 03:** prospetto sud



**Foto n. 04:** prospetto nord



**Foto n. 05:** area piano terra di non pertinenza



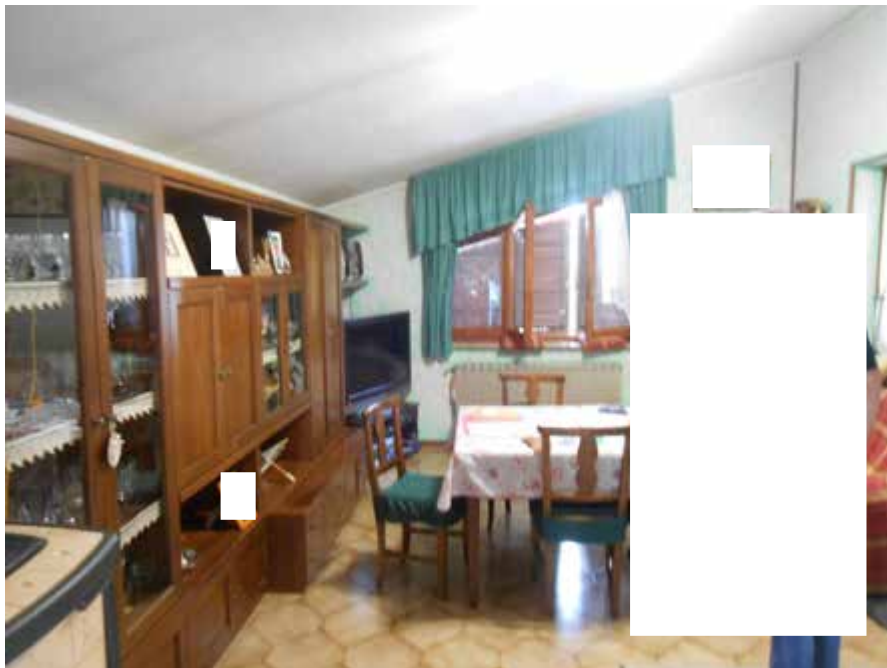
## **LOTTO 002**

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA**

**Foto n. 06:** ingresso - soggiorno



**Foto n. 07:** soggiorno



**Foto n. 08:** soggiorno - tinello



**Foto n. 09:** cucina



**Foto n. 10: camera 1**



**Foto n. 11: camera 2**





**Foto n. 12: bagno**



**Foto n. 13: terrazzo lato sud**



**Foto 14:** balcone lato est



**Foto 15:** particolare persiana



Terni, li 14/09/2015

L'Esperto alla stima  
**Arch. Andrea Tomassini**