

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE Gen. Rep. n. 204/2017	Promossa da: ...OMISSIS...
	Contro: ...OMISSIS...

<p>Giudice Delle Esecuzioni:</p> <p>Dott.ssa ILARIA PALMIERI</p>

<p>Custode Giudiziario:</p> <p>Avv. Riccardo Casavecchia</p>	<p>Perito:</p> <p>Geom. Danilo Giovannini</p>
---------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

**RAPPORTO DI STIMA
CON OMISSIONE DATI SENSIBILI**



Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

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

N° Gen. Rep. **204/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Riccardo Casavecchia**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Ufficio int.1
Lotto 002 - Ufficio int. 2
Lotto 003 - Ufficio int. 3
Lotto 004 - Ufficio int. 4
Lotto 005 - Ufficio int.5
Lotto 006 - Ufficio int.6
Lotto 007 - Ufficio int.7
Lotto 008 - Ufficio int. 8

Esperto alla stima: Geom. Danilo Giovannini
Codice fiscale: GVNDNL63S10L117V
Studio in: via rossini 73 - 05100 Terni
Telefono: 0744/278851
Fax: 0744/278851
Email: danilo.giovannini@studioassociatogm.it
Pec: danilo.giovannini@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Giandimartalo di Vitalone n.20 - Terni (TR) - 05100**Lotto: 001 - Ufficio int.1****Corpo:** A**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

.....OMISSIS....., Proprietà` per 1/1,

foglio 118, particella 471, subalterno 192, indirizzo Via Giandimartalo di Vitalone 20, interno 1, piano 2, comune TERNI, categoria A/10, classe 2, consistenza 3, superficie 87, rendita € 1092,31

Lotto: 002 - Ufficio int. 2**Corpo:** A**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

.....OMISSIS....., Proprietà` per 1/1,

foglio 118, particella 471, subalterno 193, indirizzo Via Giandimartalo di Vitalone 20, interno 2, piano 2, comune TERNI, categoria A/10, classe 2, consistenza 2, superficie 66, rendita € 728.20

Lotto: 003 - Ufficio int. 3**Corpo:** A**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

.....OMISSIS....., Proprietà` per 1/1,

foglio 118, particella 471, subalterno 194, indirizzo Via Giandimartalo di Vitalone 20, interno 3, piano 2, comune TERNI, categoria A/10, classe 2, consistenza 2, superficie 67, rendita € 728.20

Lotto: 004 - Ufficio int. 4**Corpo:** A**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

.....OMISSIS....., Proprietà` per 1/1,

foglio 118, particella 471, subalterno 195, indirizzo Via Giandimartalo di Vitalone 20, interno 4, piano 2, comune TERNI, categoria A/10, classe 2, consistenza 3, superficie 91, rendita € 1092.31

Lotto: 005 - Ufficio int.5**Corpo:** A**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

.....OMISSIS....., Proprietà` per 1/1,

foglio 118, particella 471, subalterno 196, indirizzo Via Giandimartalo di Vitalone 20, interno 5, piano 2, comune TERNI, categoria A/10, classe 2, consistenza 2.5, superficie 67, rendita € 910.26

Lotto: 006 - Ufficio int.6**Corpo:** A**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

.....OMISSIS....., Proprietà` per 1/1,

foglio 118, particella 471, subalterno 197, indirizzo Via Giandimartalo di Vitalone 20, interno 6, piano 2, comune TERNI, categoria A/10, classe 2, consistenza 2.5, superficie 76, rendita € 910.26

Lotto: 007 - Ufficio int.7**Corpo:** A**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

.....OMISSIS....., Proprietà` per 1/1,

foglio 118, particella 471, subalterno 198, indirizzo Via Giandimartalo di Vitalone 20, interno 7, piano 2, comune TERNI, categoria A/10, classe 2, consistenza 3, superficie 85, rendita € 1092.31

Lotto: 008 - Ufficio int. 8**Corpo:** A**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

.....OMISSIS....., Proprietà` per 1/1,

foglio 118, particella 471, subalterno 199, indirizzo Via Giandimartalo di Vitalone 20, interno 8, piano 2, comune TERNI, categoria A/10, classe 2, consistenza 3, superficie 86, rendita € 1092.31



2. Stato di possesso

Bene: Via Giandimartalo di Vitalone n.20 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Ufficio int.1

Corpo: A
Possesso: Libero

Lotto: 002 - Ufficio int. 2

Corpo: A
Possesso: Libero

Lotto: 003 - Ufficio int. 3

Corpo: A
Possesso: Libero

Lotto: 004 - Ufficio int. 4

Corpo: A
Possesso: Libero

Lotto: 005 - Ufficio int.5

Corpo: A
Possesso: Libero

Lotto: 006 - Ufficio int.6

Corpo: A
Possesso: Libero

Lotto: 007 - Ufficio int.7

Corpo: A
Possesso: Libero

Lotto: 008 - Ufficio int. 8

Corpo: A
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giandimartalo di Vitalone n.20 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Ufficio int.1

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Ufficio int. 2

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - Ufficio int. 3

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 004 - Ufficio int. 4

Corpo: A



Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 005 - Ufficio int.5

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 006 - Ufficio int.6

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 007 - Ufficio int.7

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 008 - Ufficio int. 8

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giandimartalo di Vitalone n.20 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Ufficio int.1

Corpo: A

Creditori Iscritti: ...OMISSIS...

Lotto: 002 - Ufficio int. 2

Corpo: A

Creditori Iscritti: ...OMISSIS...

Lotto: 003 - Ufficio int. 3

Corpo: A

Creditori Iscritti: ...OMISSIS...

Lotto: 004 - Ufficio int. 4

Corpo: A

Creditori Iscritti: ...OMISSIS...

Lotto: 005 - Ufficio int.5

Corpo: A

Creditori Iscritti: ...OMISSIS...

Lotto: 006 - Ufficio int.6

Corpo: A

Creditori Iscritti: ...OMISSIS...

Lotto: 007 - Ufficio int.7

Corpo: A

Creditori Iscritti: ...OMISSIS...

Lotto: 008 - Ufficio int. 8

Corpo: A

Creditori Iscritti: ...OMISSIS...



5. Comproprietari

Beni: Via Giandimartalo di Vitalone n.20 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Ufficio int.1

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Ufficio int. 2

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Ufficio int. 3

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Ufficio int. 4

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - Ufficio int.5

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006 - Ufficio int.6

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 007 - Ufficio int.7

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 008 - Ufficio int. 8

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giandimartalo di Vitalone n.20 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Ufficio int.1

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Ufficio int. 2

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Ufficio int. 3

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Ufficio int. 4

Corpo: A

Misure Penali: NO



Lotto: 005 - Ufficio int.5

Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 006 - Ufficio int.6

Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 007 - Ufficio int.7

Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 008 - Ufficio int. 8

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giandimartalo di Vitalone n.20 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Ufficio int.1

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Ufficio int. 2

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Ufficio int. 3

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Ufficio int. 4

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - Ufficio int.5

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006 - Ufficio int.6

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 007 - Ufficio int.7

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 008 - Ufficio int. 8

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI



Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione **Terni**
Via Giandimartalo di Vitalone n.20

Lotto: 001 - Ufficio int.1

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (TR), Via Giandimartalo di Vitalone 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...OMISSIS... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

.....OMISSIS....., Proprietà per 1/1,
foglio 118, particella 471, subalterno 192,
indirizzo Via Giandimartalo di Vitalone 20, interno 1, piano 2, comune TERNI,
categoria A/10, classe 2, consistenza 3, superficie 87, rendita € 1092,31.

Derivante da:

Visura catastale rilasciata dall'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Terni, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali in data 29/08/2018 protocollo N. T203357

Coerenze:

Coerenza oggettiva: Lo stato di fatto non è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata in catasto ed ai dati catastali di classamento dell'immobile, in virtù di una diversa distribuzione degli spazi interni che ha aumentato il numero dei vani con conseguente accrescimento della rendita catastale. Il tutto è sanabile tramite la presentazione di una variazione catastale con procedura Docfa.

Coerenza soggettiva: Risulta conformità tra i titolari iscritti in catasto e le risultanze dei registri immobiliari.

Confini:

L'unità immobiliare confina:

- a Nord con spazio aperto che si affaccia sull'area condominiale identificata con il Sub.183;
- a Est con spazio aperto che si affaccia sull'area condominiale identificata con il Sub.183, altra unità immobiliare identificata con il Sub.193 e disimpegno condominiali identificato con il sub. 188;
- a Sud con altra unità immobiliare identificata con il Sub.199 e con spazio aperto che si affaccia sull'area condominiale identificata con il Sub.183;
- a Ovest con spazio aperto che si affaccia sull'area condominiale identificata con il Sub.183.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto non è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata in catasto ed ai dati catastali di classamento dell'immobile, in virtù di una diversa distribuzione degli spazi interni che ha aumentato il numero dei vani con conseguente accrescimento della rendita catastale.



Regolarizzabili mediante: Il tutto è sanabile tramite la presentazione di una variazione catastale con procedura Docfa con causale.

Descrizione delle opere da sanare: Aumento della consistenza catastale, mediante la realizzazione di nuove pareti divisorie che hanno suddiviso un unico ambiente in un ingresso/disimpegno, in due vani ad uso ufficio ed in un ripostiglio.

Variazione catastale con procedura Docfa: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: L'immobile non risulta conforme, ma regolarizzabile mediante variazione catastale con procedura Docfa.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non presenti.

Servizi offerti dalla zona: Scuole pubbliche (Buona), Asilo Nido (Buona), Trasporto pubblico urbano (Buona), Centri commerciali (Buona), Supermercati (Buona), Impianti sportivi (Buona), Ristoranti/Pizzerie (Buona), Collegamenti con le principali arterie stradali (Buona), Ospedale (Buona), Farmacie (Buona), Luoghi di culto (Buona), Piscina pubblica coperta (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro commerciale.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore e Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Fermata servizio pubblico autobus di linea urbana circa 20 mt, Fermata servizio pubblico autobus di linea extraurbana circa 500 mt, Stazione ferroviaria circa Km 2,5, Raccordo autostradale a circa Km 4,00

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- contro ...OMISSIS...; A rogito di Tribunale di Avellino in data 02/01/2013 ai nn. 27645 iscritto/trascritto a Terni in data 23/01/2013 ai nn. 844/654; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

- contro ...OMISSIS...; A rogito di Tribunale di Avellino in data 01/03/2013 ai nn. 5324/13 iscritto/trascritto a Terni in data 27/03/2014 ai nn. 2720/2183; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:



Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 59938.40; Importo capitale: € 28797.25; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8406/1071; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 42813.14; Importo capitale: € 20569.46; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8408/1073; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 42813.14; Importo capitale: € 20569.46; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8410/1075; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 42813.14; Importo capitale: € 20569.46; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8412/1077; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 18366.84; Importo capitale: € 1772.18; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8407/1072; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....



- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 13143.62; Importo capitale: € 1268.21; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8409/1074; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 13143.62; Importo capitale: € 1268.21; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8411/1076; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 13143.62; Importo capitale: € 1268.21; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8413/1078; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 11/10/2017 ai nn. 2834/2017 iscritto/trascritto a TERNI in data 24/11/2017 ai nn. 11850/8228;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1128.01

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

- integrazione fondo per lavori edili per variante impianto anticendio: € 86,47;
- fondo per integrazione spese tecniche come da delibera del 13.10.2017: € 31,19.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1809.66.



Dalla situazione contabile prodotta dall'Amministratore del condominio risultano le seguenti spese insolute:

- rata spese tecniche come da delibera del 13-10-2017 importo € 31.19;
- rata integrazione fondo per lavori edili per variante impianto antincendio importo € 86.47;
- rata condominiale anno 2017 € 846.00;
- rata condominiale anno 2018 € 846.00.

Millesimi di proprietà:

- Tabella A spese generali millesimi 9.47;
- Tabella B spese scale millesimi 6.10;
- Tabella C spese ascensore millesimi 6.10

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'impianto idrico ha un unico contatore a servizio di tutto il condominio. La spesa del consumo idrico viene ripartita in maniera forfettaria alle unità immobiliari ad uso appartamento ed ufficio, sulla base del numero di persone che le occupano. Agli uffici per convenzione viene considerato che è occupato da una persona.

Attestazione Prestazione Energetica: Il certificato di "Attestazione di Prestazione Energetica" verrà redatto dallo scrivente su richiesta prima dell'atto di trasferimento

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Si riporta stralcio del verbale d'assemblea condominiale del 13/10/2017 "L'amministratore rende noto di avere incaricato l'Avv.OMISSIS..... di scrivere una missiva allaOMISSIS..... (ditta seccatrice materiale dei lavori) e al progettista e direttore dei lavori Arch. ...OMISSIS... inviata per conoscenza anche alla Curatela fallimentare dellaOMISSIS..... (impresa edile fallita costruttrice del fabbricato), al fine di evidenziare agli stessi tutti i problemi ed i vizi che si stanno riscontrando nel fabbricato (descritti dettagliatamente nella relazione tecnica redatta in data 31.01.2017 dall'Ing. ...OMISSIS... su incarico dell'amministratore) ed invitarli ad attivare le polizze assicurative per il risarcimento dei danni patiti dal Condominio di Via G. di Vitalone n.20. L'Avv.OMISSIS..... ha provveduto a redigere tale missiva in data 08.02.2017 e ad inviarla ai predetti destinatari. A tale missiva laOMISSIS..... ha dato riscontro con lettera del 24.02.2017 e l'Arch. ...OMISSIS... ha risposto con lettera del 27.02.2017. In entrambe le risposte le colpe venivano attribuite alle altre parti in causa respingendo ogni responsabilità in merito. L'amministratore comunque da lettura sia della lettera dell'Avv.OMISSIS..... del 08.02.2017 che delle risposte pervenute dalla ...OMISSIS... e dal"Arch. Fanelli. Inoltre viene data lettura dell'ulteriore missiva del 06.04.2017 redatta dall'Avv.OMISSIS..... in risposta alla lettera dell'Arch. ...OMISSIS... del 27.02.2017. A tale missiva l'Arch. ...OMISSIS... non ha dato alcuna risposta. L'amministratore inoltre, a tutela dei diritti del condominio, essendo stata rinviata la discussione di tale capo nella precedente assemblea del 28.04.2017 per mancanza del quorum deliberativo, e per evitare che il trascorrere del tempo potesse danneggiare ulteriormente il condominio, ha dato mandato all'Avv.OMISSIS..... per il deposito di un ATP in Tribunale che permetterà di individuare le carenze progettuali ed esecutive del fabbricato di Via G. da Vita Ione, 20. Nello specifico prende la parola l'Avv.OMISSIS..... per relazionare in merito all'ATP. L'assemblea dopo ampia discussione all'unanimità dei presenti ratifica l'operato dell'amministratore sia relativamente alle missive redatte dall' Avv.OMISSIS..... che sull'incarico conferito allo stesso relativamente all'ATP l'assemblea inoltre sempre all'unanimità dei presenti delibera di attendere l'esito dell'ATP e successivamente chiede all'amministratore di riconvocare nuovamente l'assemblea con lo stesso capo all'o.d.g. per verificare la possibilità di intraprendere azioni risarcitorie."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nato a Terni il 09/09/1908, ...OMISSIS...nato a Piombino il 22/08/1910, ...OMISSIS... nato a Terni il 27/08/1917, la quota di un terzo di proprietà ciascuno delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Urbano al foglio 118 particella 70 sub. 1, particella 70 sub. 3, particella 70 sub. 4, particella 70 sub. 5, particella 70 sub. 6 è pervenuta ante ventennio
proprietario/i ante ventennio al 25/05/1994.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nato a Falconara il 30/3/19 10 per la quota di un mezzo di proprietà ed ai signori ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943 e ...OMISSIS... nato a Terni il 15/01/1938 per la quota di un



quarto di proprietà ciascuno, la porzione di area urbana sita in Terni con annesso capannone non censito in Catasto, distinto al NCT al foglio 118 particella 135 (ex 66/b), è pervenuta dalla società Rivoira SpA con sede in Torino codice fiscale 06666970584, con l'atto di compravendita notaio Moretti del 10/03/1970 repertorio n. 13784, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 09/04/1970 ai nn. 2452 registro generale e 1780 registro particolare **dal 10/03/1970 al 12/11/1976**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS...nato a Piombino il 22/08/1910, ...OMISSIS... nato a Terni il 09/09/1908 e ...OMISSIS... nato a Terni il 27/08/1917, la porzione di area urbana sita in Terni distinta al NCT al foglio 118 particella 136 (ex 66/c), è pervenuta, dalla società Rivoira SpA con sede in Torino codice fiscale 06666970584, con atto di compravendita notaio Moretti del 10/03/1970 repertorio n. 13784, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 09/04/1970 ai nn. 2452 registro generale e 1780 registro particolare **dal 10/03/1970 al 05/02/2004**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nata a Terni il 22/01/1906, ...OMISSIS... nata a Terni il 30/03/1940 e ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943, la quota di un mezzo di proprietà dei locali costituiti da un Capannone ed una tettoia, siti in Terni distinti nel N.C.E.U. al foglio 118 numero 135 è pervenuta dal signor ...OMISSIS... nato a Falconara il 30/03/1910, deceduto in data 12/11/1976, in virtù di denuncia di successione n. 80 vol. 521 dell'Ufficio del Registro di Terni, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 06/02/1978 ai nn. 814 registro generale e 662 registro particolare. Eredità devoluta per legge. **dal 12/11/1976 al 05/02/2004**. In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nata a Terni il 30/03/1940 e ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943, la quota di due dodicesimi di proprietà del magazzino sito in Terni distinto al NCEU al foglio 118 particella 135 è pervenuta dalla signora ...OMISSIS... nata a Terni il 22/01/1906, deceduta in data 10/11/1986, in virtù di denuncia di successione n. 53 vol. 630 dell'Ufficio del Registro di Terni, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 03/10/1987 ai nn. 8328 registro generale e 6275 registro particolare. Eredità devoluta per legge a favore delle signore ...OMISSIS... e ...OMISSIS... in parti uguali tra loro. **dal 10/11/1986 al 05/02/2004**. In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nata a Terni il 11/07/1941 e ...OMISSIS... nata a Terni il 04/05/1946, la quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Urbano al foglio 118 particella 136, particella 70 sub. 1, particella 70 sub. 3, particella 70 sub. 4, particella 70 sub. 5, particella 70 sub. 6 è pervenuta dal signor ...OMISSIS... nato a Terni il 09/09/1908, deceduto in data 25/05/1994, in virtù di denuncia di successione n. 98/763 Ufficio del Registro di Terni del 01/07/1996, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/09/1996 ai nn. 7366 registro generale e 5547 registro particolare. Eredità devoluta a favore delle due figlie in parti uguali tra loro **dal 25/05/1994 al 05/02/2004**. In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... con sede in Terni codice fiscaleOMISSIS....., l'intera proprietà delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 118 particella 70 sub.1, particella 70 sub. 3, particella 70 sub. 4, particella 70 sub. 5, particella 70 sub. 6 e al Catasto Terreni al foglio 118 particella 70, è pervenuta dai signori ...OMISSIS...nato a Piombino il 22/08/1910 quale bene personale e ...OMISSIS... nato a Terni il 27/08/1917 per la quota di un terzo di proprietà ciascuno e dalle signore ...OMISSIS... nata a Terni il 11/07/1941 e ...OMISSIS... nata a Terni il 04/05/1946 in regime di separazione di beni per la quota di un sesto di proprietà ciascuna, con l'atto di compravendita per notar Luciano Clericò di Terni del 05/02/2004 repertorio n. 127211, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/02/2004 ai nn. 1619 registro generale e 1026 registro particolare **dal 05/02/2004 al 15/06/2007**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... con sede in Terni codice fiscaleOMISSIS....., l'intera proprietà delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 118 particella 135 ed al Catasto Terreni al foglio 118 particella 135 è pervenuta dalla signora ...OMISSIS... nata a Terni il 30/3/1940 in regime di separazione di beni per la quota di un quarto di proprietà, dalla signora ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943 quale bene personale per la quota di due quarti di proprietà e dal signor ...OMISSIS... nato a Terni il 15/01/1938 quale bene personale per la quota di un quarto di proprietà, con l'atto di compravendita notaio Luciano Clericò di Terni del 05/02/2004 repertorio n. 127211, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/02/2004 ai nn. 1620 registro generale e 1027 registro particolare **dal 05/02/2004 al 15/06/2007**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: codice fiscaleOMISSIS....., ha trasferito la propria sede sociale da Terni a Perugia, atto notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 15/06/2007 repertorio n. 187393, trascritto presso la Con-



servatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 28/06/2007 ai nn. 80 19 registro generale e 4979 registro particolare

dal 15/06/2007 al 10/11/2010. In forza di Trasferimento sede sociale.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... codice fiscaleOMISSIS..... ha trasferito la propria sede sociale da Perugia a Roma, atto notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 10/11/2010 repertorio n. 194832, registrato presso a Perugia in data 09/12/2010 al n. 17971

dal 10/11/2010 al 20/03/2012. In forza di Trasferimento sede sociale.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... con sede in Perugia codice fiscale ...OMISSIS... dalla societàOMISSIS..... con sede in Roma codice fiscaleOMISSIS..... con l'atto di compravendita per notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 20/03/2012 repertorio n. 196531, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 5/4/2012 ai nn. 3846 registro generale e 2943 registro particolare

dal 20/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PDC 186 DEL 06/05/2005 e successive varianti.

Intestazione:OMISSIS.....

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/08/2005 al n. di prot. 186

Numero pratica: PDC 398 del 13/11/2006 e successive varianti.

Intestazione:OMISSIS..... eOMISSIS..... srl

Tipo pratica: Variante Essenziale al Permesso di Costruire n.398 adottato il 13/11/2006

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/11/2007 al n. di prot. 202577

Numero pratica: PDC 52 del 09/02/2010

Intestazione:OMISSIS..... eOMISSIS.....

Tipo pratica: Variante Essenziale al Permesso di Costruire n.398 adottato il 13/11/2006

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/04/2010 al n. di prot. 76498

Numero pratica: DIA 191412 del 17/11/2010

Intestazione:OMISSIS..... eOMISSIS.....

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivita' (Testo unico)

Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n°52 del 09/02/2010 per la realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/11/2010 al n. di prot. 191412

Numero pratica: Certificato di agibilità prot. 144473 del 29/10/2015

Intestazione:OMISSIS.....

Tipo pratica: Certificato di agibilità



7.1 Conformità edilizia:**Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'unità immobiliare sono state realizzate delle modifiche interne che non sono state oggetto di comunicazione al Comune, consistenti nella realizzazione di nuove pareti divisorie che hanno suddiviso un unico ambiente in un ingresso/disimpegno, in due vani ad uso ufficio ed in un ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: CILA A SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne consistenti nella realizzazione di nuove pareti divisorie che hanno suddiviso un unico ambiente in un ingresso/disimpegno, in due vani ad uso ufficio ed in un ripostiglio.

Sanzione per mancata presentazione della CILA (art. 140 comma 12): € 1.000,00

Spese tecniche per CILA A SANATORIA: € 1.000,00

Redazione Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto elettrico: € 500,00

Dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità: € 800,00

Oneri Totali: € 3.300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	OP-Art.140 BbV(s)
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.20 Comparti e studi unitari 1. Le zone soggette ad intervento unitario tramite comparto sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; riguardano interventi da realizzare unitariamente tramite intervento diretto con convenzione e/o atto d'obbligo approvato dalla GC o Piano attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scemuto degli oneri. 2. Le zone soggette a studio unitario sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; il rilascio del primo permesso di costruire è subordinato alla redazione di un progetto unitario esteso all'intero nucleo che è approvato con determinazione dirigenziale. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scemuto degli oneri. 3. Qualora nello studio unitario siano compresi più nuclei edificatori con la medesima destinazione d'uso, è consentito trasferire dall'uno all'altro fino ad un massimo del 10% della cubatura o superficie coperta complessiva prevista nello studio stesso. Le superfici di standard afferenti le quantità trasferite possono essere individuate all'interno del nucleo edificatorio di provenienza; in tal caso la quota di superficie pubblica da destinare a parcheggi, relativa alle attività commerciali, deve sempre soddisfare il valore massimo previsto (80% a parcheggi e 20% a verde) e all'interno della complessiva superficie da destinare a parcheggi pubblici e privati deve essere previsto un incremento di almeno il 5% del numero di posti auto, rispetto al minimo richiesto. 4. Le zone delimitate come comparti e come studi unitari possono avvalersi delle facoltà previste dai commi 3 e 4 dell'art.22 della LR n.11/2004.</p> <p>OP-Art.140 Disposizioni generali 1. Sono state individuate e delimitate quattro aree strategiche, già sede di attività industriali e/o artigianali, destinate a nuove funzioni. 2. Tali aree sono relative alle Officine Bosco, Gruber, S.I.R.I. ed al mulino Fioretti. 3. Il piano si attua attraverso programmi integrati di inter-</p>



	vento di cui alla Legge 17.2.1992 n.179 o P. d. R. estesi all'intero nucleo di iniziativa pubblica, privata o mista, secondo le modalità preventivamente stabilite dal Consiglio Comunale. 4. Fino all'approvazione dei piani attuativi, per gli edifici da conservare evidenziati negli elaborati B, sono consentite le seguenti categorie di intervento definite dall'art.31 della L.457/78 (vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380): - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia senza demolizione. 5. Ai fini della graficizzazione delle previsioni di piano e per una migliore comprensione delle stesse, all'interno delle delimitazioni delle aree sopra dette, le sigle delle diverse destinazioni d'uso sono seguite dalle seguenti specificazioni: Ex Officine Bosco (b); Gruber (g); S.I.R.I. (s); mulino Fioretti (f). OP-Art.143 Area "Siri"(s) 1. Per tale area si rinvia alle previsioni del PA ad essa relativo approvato con DCC n.67 del 15.04.02 ed ai progetti approvati per la realizzazione delle strutture pubbliche museali e culturali. 2. Eventuali varianti al PA sopra detto devono essere predisposte nel rispetto della normativa generale previgente.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni a firma del Segretario Comunale del Comune di Terni in data 17/10/2002 rep. n.3509 trascritta in data 28/03/2003 ai n,ri 2406, 2047, 2408 di formalità
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria, aree da cedere all'amministrazione comunale ed altre da asservire ad uso pubblico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata all'interno di un edificio costituito da 21 piani fuori terra e 3 piani interrati con struttura portante in cemento armato e tamponature in blocchi in laterizio. Il piano secondo e terzo è esclusivamente direzionale, gli altri piani fuori terra sono residenziali mentre nei piani interrati sono posti i garage e le cantine, di pertinenza delle abitazioni. Nel piano secondo ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, sono presenti complessivamente 8 unità immobiliari tutte destinate ad ufficio. La porzione di edificio fuori terra ha una conformazione a torre con base pressochè quadrata ubicata in posizione decentrata rispetto al lotto mentre la porzione interrata si sviluppa su tutta la superficie del lotto. La dimensione planimetrica della torre si rastrema dopo il piano terzo per rimanere invariata fino al 18° piano dopo di che continua a rastremarsi. Le pareti della torre sono rifinite con piastrelle di colore scuro fino al piano terzo e con mattoni a vista ed intonaco tinteggiato nei restanti piani. Su tutto il perimetro del piano terra è presente un portico che si sviluppa dal filo esterno della muratura sino al blocco dei vani d'ingresso al fabbricato che occupa la parte centrale del piano. Gli ingressi al fabbricato sono due, quello principale posto frontalmente alla via pubblica e l'altro posto sul lato opposto. I due ingressi sono raggiungibili dalla via pubblica attraverso l'area circostante la torre che completamente pavimentata funge anche da copertura dei piani interrati. Sia l'area circostante la torre che il portico sono spazi condominiali. L'ingresso principale, rialzato rispetto al portico, è raggiungibile tramite una rampa di scale di cinque alzate ed è costituito da due portoni in metallo con specchiature in vetro che permettono di accedere all'androne, in cui si



trovano due vani ascensori e una rampa di scale che permettono il collegamento con tutti i piani del fabbricato. L'ingresso principale è raggiungibile anche da una rampa per disabili posta sul lato ovest dell'androne. L'altro ingresso posto sul retro è complanare con la quota del portico ed anche esso è costituito da due portoni in metallo con specchiature in vetro che permettono di accedere ad un più modesto androne ove si trova un vano ascensore ed una scala che permettono di raggiungere tutti i piani interrati e fino al terzo piano fuori terra. Al piano secondo e terzo, dei disimpegni compartimentati da porte tagliafuoco mettono in comunicazione tutti i vani ascensore e le due scale. L'unità immobiliare oggetto della procedura, identificata catastalmente con Foglio 118 particella N.471 sub. 192 è posta al piano secondo interno 1, sul lato Nord-Ovest della torre ed ha accesso attraverso un portone blindato, dal disimpegno condominiale. E' costituita da un ampio ingresso, da un disimpegno, da tre locali ad uso ufficio, un ripostiglio e un antibagno e bagno. Tutti gli uffici sono dotati di aperture verso l'esterno, il bagno è dotato di aspirazione forzata.

1. Quota e tipologia del diritto

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

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **107,80**

E'posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 19/01/2011 (data fine lavori)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20, interno 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 24 piani complessivi di cui fuori terra n. 21 e di cui interrati n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato conservativo essendo di recente edificazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: buone - Note: Il portone è del tipo blindato
Rivestimento	ubicazione: antibagno e bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone

Impianti:

Citofonico tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Condizionamento - Note: In merito all'impianto di riscaldamento e raffreddamento si segnala che all'interno dell'unità immobiliare sono presenti dei convettori (split) la cui unità di trattamento dell'aria da informazioni ricevute in loco dovrebbero essere ubicati all'interno di alcuni vani condominiali del piano primo. Si precisa che lo scrivente non è riuscito ad identificare detti locali, non è a conoscenza se l'utilizzo di detti locali sia stato autorizzato dal Condominio e non ha la certezza dell'esistenza dell'unità di trattamento



dell'aria. La conformità di detto impianto è da verificare in quanto non si hanno le relative dichiarazioni di conformità.

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da verificare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da verificare
Telematico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: da verificare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011-01-19

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	In merito all'impianto di riscaldamento e raffreddamento si segnala che all'interno dell'unità immobiliare sono presenti dei convettori (split) la cui unità di trattamento dell'aria da informazioni ricevute in loco dovrebbero essere ubicati all'interno di alcuni vani condominiali del piano primo. Si precisa che lo scrivente non è riuscito ad identificare detti locali, non è a conoscenza se l'utilizzo di detti locali sia stato autorizzato dal Condominio e non ha la certezza dell'esistenza dell'unità di trattamento dell'aria. La conformità di detto impianto è da verificare in quanto non si hanno le relative dichiarazioni di conformità.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio composto da: Ingresso, disimpegno, tre locali ad uso ufficio, ripostiglio, antibagno e bagno.	sup reale lorda	107,80	1,00	107,80
		107,80		107,80

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) "Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" riferito al II° trimestre 2018 da cui le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello oggetto di perizia individuati come "Uffici ubicati nella zona semiperiferica del Comune di Terni"

risulta un valore compreso tra

€ 900,00 ed € 1100,00

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 2017 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello oggetto di perizia individuati come

"Uffici ubicati nella zona semicentrale/Confini : Fiume Nera, V.Centurini, V.Di Vitalone, V.Malnati, V.Trento, V.San Valentino, V.Di Vittorio, Fosso Stroncone, Fiume Nera

con stato conservativo "Normale"

risulta un valore compreso tra

€ 1200,00 ed € 1.500,00

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 € 1100,00 ed € 1.500,00 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 1.400,00 di superficie commerciale netta

(intendendosi per superficie commerciale netta la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali).

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.



Lotto: 001 - Ufficio int. 1**8.3 Valutazione corpi:****A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 150.920,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio composto da: Ingresso/disimpegno, tre locali ad uso ufficio, ripostiglio, antibagno e bagno.	107,80	€ 1.400,00	€ 150.920,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 150.920,00
Valore corpo			€ 150.920,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 150.920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 150.920,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	107,80	€ 150.920,00	€ 150.920,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 22.638,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.809,66
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 122.672,34
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00



Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione **Terni**
Via Giandimartalo di Vitalone n.20

Lotto: 002 - Ufficio int. 2

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (TR) frazione: Terni, Via Giandimartalo di Vitalone 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...OMISSIS... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

.....OMISSIS....., Proprietà` per 1/1,
foglio 118, particella 471, subalterno 193,
indirizzo Via Giandimartalo di Vitalone 20, interno 2, piano 2, comune TERNI,
categoria A/10, classe 2, consistenza 2, superficie 66, rendita € 728.20

Derivante da:

Visura catastale rilasciata dall'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Terni, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali in data 29/08/2018 protocollo N. T203182

Coerenze:

Coerenza oggettiva: Lo stato di fatto è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata in catasto ed ai dati catastali di classamento dell'immobile;

Coerenza soggettiva: Risulta conformità tra i titolari iscritti in catasto e le risultanze dei registri immobiliari.

Confini:

L'unità immobiliare confina:

- a Nord con spazio aperto che si affaccia sull'area condominiale identificata con il Sub.183;
- a Est con altra unità immobiliare identificata con il Sub.194;
- a Sud con disimpegno condominiale identificato con il sub. 188;
- a Ovest con altra unità immobiliare identificata con il Sub.192.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.



Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non presenti.

Servizi offerti dalla zona: Scuole pubbliche (Buona), Asilo Nido (Buona), Trasporto pubblico urbano (Buona), Centri commerciali (Buona), Supermercati (Buona), Impianti sportivi (Buona), Ristoranti/Pizzerie (Buona), Collegamenti con le principali arterie stradali (Buona), Ospedale (Buona), Farmacie (Buona), Luoghi di culto (Buona), Piscina pubblica coperta (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro commerciale.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore e Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Fermata servizio pubblico autobus di linea urbana circa 20 mt, Fermata servizio pubblico autobus di linea extraurbana circa 500 mt, Stazione ferroviaria circa Km 2,5, Raccordo autostradale a circa Km 4,00

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- contro ...OMISSIS...; A rogito di Tribunale di Avellino in data 02/01/2013 ai nn. 27645 iscritto/trascritto a Terni in data 23/01/2013 ai nn. 844/654; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.
- contro ...OMISSIS...; A rogito di Tribunale di Avellino in data 01/03/2013 ai nn. 5324/13 iscritto/trascritto a Terni in data 27/03/2014 ai nn. 2720/2183; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 59938.40; Importo capitale: € 28797.25; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8406/1071; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....



- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 42813.14; Importo capitale: € 20569.46; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8408/1073; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 42813.14; Importo capitale: € 20569.46; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8410/1075; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 42813.14; Importo capitale: € 20569.46; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8412/1077; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 18366.84; Importo capitale: € 1772.18; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8407/1072; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 13143.62; Importo capitale: € 1268.21; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8409/1074; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 13143.62; Importo capitale: € 1268.21; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8411/1076; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....



- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 13143.62; Importo capitale: € 1268.21; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8413/1078; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 11/10/2017 ai nn. 2834/2017 iscritto/trascritto a TERNI in data 24/11/2017 ai nn. 11850/8228;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 806.37

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

- integrazione fondo per lavori edili per variante impianto anticendio: € 22,30;
- fondo per integrazione spese tecniche come da delibera del 13.10.2017: € 61,82.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1293.72.

Dalla situazione contabile prodotta dall'Amministratore del condominio risultano le seguenti spese insolute:

- rata spese tecniche come da delibera del 13-10-2017 importo € 22.30;
- rata integrazione fondo per lavori edili per variante impianto anticendio importo € 61.82;
- rata condominiale anno 2017 € 604.80;
- rata condominiale anno 2018 € 604.80.

Millesimi di proprietà:

- Tabella A spese generali millesimi 6.77;
- Tabella B spese scale millesimi 4.36;
- Tabella C spese ascensore millesimi 4.36.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'impianto idrico ha un unico contatore a servizio di tutto il condominio. La spesa del consumo idrico viene ripartita in maniera forfettaria alle unità immobiliari ad uso appartamento ed ufficio, sulla base del numero di persone che le occupano. Agli uffici per convenzione viene considerato che è occupato da una persona.

Attestazione Prestazione Energetica: Il certificato di "Attestazione di Prestazione Energetica" verrà redatto dallo scrivente su richiesta prima dell'atto di trasferimento.



Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Si riporta stralcio del verbale d'assemblea condominiale del 13/10/2017 "L'amministratore rende noto di avere incaricato l'Avv.OMISSIS..... di scrivere una missiva allaOMISSIS..... (ditta secutrice materiale dei lavori) e al progettista e direttore dei lavori Arch. ...OMISSIS... inviata per conoscenza anche alla Curatela fallimentare dellaOMISSIS..... (impresa edile fallita costruttrice del fabbricato), al fine di evidenziare agli stessi tutti i problemi ed i vizi che si stanno riscontrando nel fabbricato (descritti dettagliatamente nella relazione tecnica redatta in data 31.01.2017 dall'Ing. ...OMISSIS... su incarico dell'amministratore) ed invitarli ad attivare le polizze assicurative per il risarcimento dei danni patiti dal Condominio di Via G. di Vitalone n.20. L'Avv.OMISSIS..... ha provveduto a redigere tale missiva in data 08.02.2017 e ad inviarla ai predetti destinatari. A tale missiva laOMISSIS..... ha dato riscontro con lettera del 24.02.2017 e l'Arch. ...OMISSIS... ha risposto con lettera del 27.02.2017. In entrambe le risposte le colpe venivano attribuite alle altre parti in causa respingendo ogni responsabilità in merito. L'amministratore comunque da lettura sia della lettera dell'Avv.OMISSIS..... del 08.02.2017 che delle risposte pervenute dalla ...OMISSIS... e dal" Arch. ...OMISSIS.... Inoltre viene data lettura dell'ulteriore missiva del 06.04.2017 redatta dall'Avv.OMISSIS..... in risposta alla lettera dell'Arch. ...OMISSIS... del 27.02.2017. A tale missiva l'Arch. ...OMISSIS... non ha dato alcuna risposta. L'amministratore inoltre, a tutela dei diritti del condominio, essendo stata rinviata la discussione di tale capo nella precedente assemblea del 28.04.2017 per mancanza del quorum deliberativo, e per evitare che il trascorrere del tempo potesse danneggiare ulteriormente il condominio, ha dato mandato all'Avv.OMISSIS..... per il deposito di un ATP in Tribunale che permetterà di individuare le carenze progettuali ed esecutive del fabbricato di Via G. da Vita lone, 20. Nello specifico prende la parola l'Avv.OMISSIS..... per relazione In merito all'ATP. L'assemblea dopo ampia discussione all'unanimità dei presenti ratifica l'operato dell'amministratore sia relativamente alle missive redatte dall' Avv.OMISSIS..... che sull'incarico conferito allo stesso relativamente all'ATP l'assemblea inoltre sempre all'unanimità dei presenti delibera di attendere l'esito dell'ATP e successivamente chiede all'amministratore di riconvocare nuovamente l'assemblea con lo stesso capo all'o.d.g. per verificare la possibilità di intraprendere azioni risarcitorie."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nato a Terni il 09/09/1908, ...OMISSIS...nato a Piombino il 22/08/1910, ...OMISSIS... nato a Terni il 27/08/1917, la quota di un terzo di proprietà ciascuno delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Urbano al foglio 118 particella 70 sub. 1, particella 70 sub. 3, particella 70 sub. 4, particella 70 sub. 5, particella 70 sub. 6 è pervenuta ante ventennio
proprietario/i ante ventennio al 25/05/1994.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nato a Falconara il 30/3/19 10 per la quota di un mezzo di proprietà ed ai signori ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943 e ...OMISSIS... nato a Terni il 15/01/1938 per la quota di un quarto di proprietà ciascuno, la porzione di area urbana sita in Terni con annesso capannone non censito in Catasto, distinto al NCT al foglio 118 particella 135 (ex 66/b), è pervenuta dalla società Rivoira SpA con sede in Torino codice fiscale 06666970584, con l'atto di compravendita notaio Moretti del 10/03/1970 repertorio n. 13784, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 09/04/1970 ai nn. 2452 registro generale e 1780 registro particolare **dal 10/03/1970 al 12/11/1976.** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS...nato a Piombino il 22/08/1910, ...OMISSIS... nato a Terni il 09/09/1908 e ...OMISSIS... nato a Terni il 27/08/1917, la porzione di area urbana sita in Terni distinta al NCT al foglio 118 particella 136 (ex 66/c), è pervenuta, dalla società Rivoira SpA con sede in Torino codice fiscale 06666970584, con atto di compravendita notaio Moretti del 10/03/1970 repertorio n. 13784, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 09/04/1970 ai nn. 2452 registro generale e 1780 registro particolare **dal 10/03/1970 al 05/02/2004.** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nata a Terni il 22/01/1906, ...OMISSIS... nata a Terni il 30/03/1940 e ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943, la quota di un mezzo di proprietà dei locali costituiti da un Capannone ed una tettoia, siti in Terni distinti nel N.C.E.U. al foglio 118 numero 135 è pervenuta dal signor ...OMISSIS... nato a Falconara il 30/03/1910, deceduto in data 12/11/1976, in virtù di denuncia di successione n. 80 vol. 521 dell'Ufficio del Registro di Terni, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 06/02/1978 ai nn. 814 registro generale e 662 registro particolare. Eredità devoluta per legge.
dal 12/11/1976 al 05/02/2004. In forza di denuncia di successione.



Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nata a Terni il 30/03/1940 e ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943, la quota di due dodicesimi di proprietà del magazzino sito in Terni distinto al NCEU al foglio 118 particella 135 è pervenuta dalla signora ...OMISSIS... nata a Terni il 22/01/1906, deceduta in data 10/11/1986, in virtù di denuncia di successione n. 53 vol. 630 dell'Ufficio del Registro di Terni, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 03/10/1987 ai nn. 8328 registro generale e 6275 registro particolare. Eredità devoluta per legge a favore delle signore ...OMISSIS... e ...OMISSIS... in parti uguali tra loro.
dal 10/11/1986 al 05/02/2004. In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nata a Terni il 11/07/1941 e ...OMISSIS... nata a Terni il 04/05/1946, la quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Urbano al foglio 118 particella 136, particella 70 sub. 1, particella 70 sub. 3, particella 70 sub. 4, particella 70 sub. 5, particella 70 sub. 6 è pervenuta dal signor ...OMISSIS... nato a Terni il 09/09/1908, deceduto in data 25/05/1994, in virtù di denuncia di successione n. 98/763 Ufficio del Registro di Terni del 01/07/1996, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/09/1996 ai nn. 7366 registro generale e 5547 registro particolare. Eredità devoluta a favore delle due figlie in parti uguali tra loro
dal 25/05/1994 al 05/02/2004. In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... con sede in Terni codice fiscaleOMISSIS....., l'intera proprietà delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 118 particella 70 sub.1, particella 70 sub. 3, particella 70 sub. 4, particella 70 sub. 5, particella 70 sub. 6 e al Catasto Terreni al foglio 118 particella 70, è pervenuta dai signori ...OMISSIS...nato a Piombino il 22/08/1910 quale bene personale e ...OMISSIS... nato a Terni il 27/08/1917 per la quota di un terzo di proprietà ciascuno e dalle signore ...OMISSIS... nata a Terni il 11/07/1941 e ...OMISSIS... nata a Terni il 04/05/1946 in regime di separazione di beni per la quota di un sesto di proprietà ciascuna, con l'atto di compravendita per notar Luciano Clericò di Terni del 05/02/2004 repertorio n. 127211, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/02/2004 ai nn. 1619 registro generale e 1026 registro particolare
dal 05/02/2004 al 15/06/2007. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... con sede in Terni codice fiscaleOMISSIS....., l'intera proprietà delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 118 particella 135 ed al Catasto Terreni al foglio 118 particella 135 è pervenuta dalla signora ...OMISSIS... nata a Terni il 30/3/1940 in regime di separazione di beni per la quota di un quarto di proprietà, dalla signora ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943 quale bene personale per la quota di due quarti di proprietà e dal signor ...OMISSIS... nato a Terni il 15/01/1938 quale bene personale per la quota di un quarto di proprietà, con l'atto di compravendita notaio Luciano Clericò di Terni del 05/02/2004 repertorio n. 127211, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/02/2004 ai nn. 1620 registro generale e 1027 registro particolare
dal 05/02/2004 al 15/06/2007. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... codice fiscaleOMISSIS....., ha trasferito la propria sede sociale da Terni a Perugia, atto notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 15/06/2007 repertorio n. 187393, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 28/06/2007 ai nn. 80 19 registro generale e 4979 registro particolare
dal 15/06/2007 al 10/11/2010. In forza di Trasferimento sede sociale.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... codice fiscaleOMISSIS..... ha trasferito la propria sede sociale da Perugia a Roma, atto notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 10/11/2010 repertorio n. 194832, registrato presso a Perugia in data 09/12/2010 al n. 17971
dal 10/11/2010 al 20/03/2012. In forza di Trasferimento sede sociale.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... con sede in Perugia codice fiscale ...OMISSIS... dalla societàOMISSIS..... con sede in Roma codice fiscaleOMISSIS..... con l'atto di compravendita per notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 20/03/2012 repertorio n. 196531, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 5/4/2012 ai nn. 3846 registro generale e 2943 registro particolare
dal 20/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PDC 186 DEL 06/05/2005 e successive varianti.

Intestazione:OMISSIS.....

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/08/2005 al n. di prot. 186

Numero pratica: PDC 398 del 13/11/2006 e successive varianti.

Intestazione:OMISSIS..... eOMISSIS..... srl

Tipo pratica: Variante Essenziale al Permesso di Costruire n.398 adottato il 13/11/2006

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/11/2007 al n. di prot. 202577

Numero pratica: PDC 52 del 09/02/2010

Intestazione:OMISSIS..... eOMISSIS.....

Tipo pratica: Variante Essenziale al Permesso di Costruire n.398 adottato il 13/11/2006

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/04/2010 al n. di prot. 76498

Numero pratica: DIA 191412 del 17/11/2010

Intestazione:OMISSIS..... eOMISSIS.....

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivita' (Testo unico)

Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n°52 del 09/02/2010 per la realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/11/2010 al n. di prot. 191412

Numero pratica: Certificato di agibilità prot. 144473 del 29/10/2015

Intestazione:OMISSIS.....

Tipo pratica: Certificato di agibilità

7.1 Conformità edilizia:**Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	OP-Art.140 BbV(s)
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.20 Comparti e studi unitari 1. Le zone soggette ad intervento unitario tramite comparto sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; riguardano interventi da realizzare unitariamente tramite intervento diretto con convenzione e/o atto d'obbligo approvato dalla GC o Piano attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scemto degli oneri. 2. Le zone soggette a studio



	<p>unitario sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; il rilascio del primo permesso di costruire è subordinato alla redazione di un progetto unitario esteso all'intero nucleo che è approvato con determinazione dirigenziale. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scomuto degli oneri. 3. Qualora nello studio unitario siano compresi più nuclei edificatori con la medesima destinazione d'uso, è consentito trasferire dall'uno all'altro fino ad un massimo del 10% della cubatura o superficie coperta complessiva prevista nello studio stesso. Le superfici di standard afferenti le quantità trasferite possono essere individuate all'interno del nucleo edificatorio di provenienza; in tal caso la quota di superficie pubblica da destinare a parcheggi, relativa alle attività commerciali, deve sempre soddisfare il valore massimo previsto (80% a parcheggi e 20% a verde) e all'interno della complessiva superficie da destinare a parcheggi pubblici e privati deve essere previsto un incremento di almeno il 5% del numero di posti auto, rispetto al minimo richiesto. 4. Le zone delimitate come comparti e come studi unitari possono avvalersi delle facoltà previste dai commi 3 e 4 dell'art.22 della LR n.11/2004.</p> <p>OP-Art.140 Disposizioni generali 1. Sono state individuate e delimitate quattro aree strategiche, già sede di attività industriali e/o artigianali, destinate a nuove funzioni. 2. Tali aree sono relative alle Officine Bosco, Gruber, S.I.R.I. ed al mulino Fioretti. 3. Il piano si attua attraverso programmi integrati di intervento di cui alla Legge 17.2.1992 n.179 o P. d. R. estesi all'intero nucleo di iniziativa pubblica, privata o mista, secondo le modalità preventivamente stabilite dal Consiglio Comunale. 4. Fino all'approvazione dei piani attuativi, per gli edifici da conservare evidenziati negli elaborati B, sono consentite le seguenti categorie di intervento definite dall'art.31 della L.457/78 (vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380): - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia senza demolizione. 5. Ai fini della graficizzazione delle previsioni di piano e per una migliore comprensione delle stesse, all'interno delle delimitazioni delle aree sopra dette, le sigle delle diverse destinazioni d'uso sono seguite dalle seguenti specificazioni: Ex Officine Bosco (b); Gruber (g); S.I.R.I. (s); mulino Fioretti (f).</p> <p>OP-Art.143 Area "Siri"(s) 1. Per tale area si rinvia alle previsioni del PA ad essa relativo approvato con DCC n.67 del 15.04.02 ed ai progetti approvati per la realizzazione delle strutture pubbliche museali e culturali. 2. Eventuali varianti al PA sopra detto devono essere predisposte nel rispetto della normativa generale previgente.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni a firma del Segretario Comunale del Comune di terni in data 17/10/2002 rep. n.3509 trascritta in data 28/03/2003 ai n,ri 2406, 2047, 2408 di formalità
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria, aree da cedere all'amministrazione comunale ed altre da asservire ad uso pubblico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata all'interno di un edificio costituito da 21 piani fuori terra e 3 piani interrati con struttura portante in cemento armato e tamponature in blocchi in laterizio. Il piano secondo e terzo è esclusivamente direzionale, gli altri piani fuori terra sono residenziali mentre nei piani interrati sono posti i garage e le cantine, di pertinenza delle abitazioni. Nel piano secondo ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, sono presenti complessivamente 8 unità immobiliari tutte destinate ad ufficio. La porzione di edificio fuori terra ha una conformazione a torre con base pressochè quadrata ubicata in posizione decentrata rispetto al lotto mentre la porzione interrata si sviluppa su tutta la superficie del lotto. La dimensione planimetrica della torre si rastrema dopo il piano terzo per rimanere invariata fino al 18° piano dopo di che continua a rastremarsi. Le pareti della torre sono rifinite con piastrelle di colore scuro fino al piano terzo e con mattoni a vista ed intonaco tinteggiato nei restanti piani. Su tutto il perimetro del piano terra è presente un portico che si sviluppa dal filo esterno della muratura sino al blocco dei vani d'ingresso al fabbricato che occupa la parte centrale del piano. Gli ingressi al fabbricato sono due, quello principale posto frontalmente alla via pubblica e l'altro posto sul lato opposto. I due ingressi sono raggiungibili dalla via pubblica attraverso l'area circostante la torre che completamente pavimentata funge anche da copertura dei piani interrati. Sia l'area circostante la torre che il portico sono spazi condominiali. L'ingresso principale, rialzato rispetto al portico, è raggiungibile tramite una rampa di scale di cinque alzate ed è costituito da due portoni in metallo con specchiature in vetro che permettono di accedere all'androne, in cui si trovano due vani ascensori e una rampa di scale che permettono il collegamento con tutti i piani del fabbricato. L'ingresso principale è raggiungibile anche da una rampa per disabili posta sul lato ovest dell'androne. L'altro ingresso posto sul retro è complanare con la quota del portico ed anche esso è costituito da due portoni in metallo con specchiature in vetro che permettono di accedere ad un più modesto androne ove si trova un vano ascensore ed una scala che permettono di raggiungere tutti i piani interrati e fino al terzo piano fuori terra. Al piano secondo e terzo, dei disimpegni compartimentati da porte tagliafuoco mettono in comunicazione tutti i vani ascensore e le due scale. L'unità immobiliare oggetto della procedura, identificata catastalmente con Foglio 118 particella N.471 sub. 193 è posta al piano secondo interno 2, sul lato Nord della torre ed ha accesso attraverso un portone blindato, dal disimpegno condominiale. E' costituita un unico locale ad uso ufficio, un antibagno e bagno. Il locale ufficio è dotato di aperture verso l'esterno, il bagno è dotato di aspirazione forzata. All'interno dell'unità immobiliare sono presenti degli arredi d'ufficio obsoleti, che dovranno essere rimossi e portati a discarica dal futuro acquirente pertanto sarà prevista una decurtazione di € 500,00 per tale incombenza.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di ...OMISSIS...- **Piena proprietà** Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **67,10**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 19/01/2011 (data fine lavori)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20, interno 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 24 piani complessivi di cui fuori terra n. 21 e di cui interrati n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato conservativo essendo di recente edificazione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**
- Note: Il portone è del tipo blindato

Rivestimento ubicazione: **antibagno e bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Condizionamento

- Note: L'unità immobiliare è predisposta per l'impianto di riscaldamento e raffreddamento, essendo presenti gli allacci a parete per l'inserimento dei convettori (split), l'unità di trattamento dell'aria da informazioni ricevute in loco dovrebbero essere ubicata all'interno di alcuni vani condominiali del piano primo. Si precisa che lo scrivente non è riuscito ad identificare detti locali, non è a conoscenza se l'utilizzo di detti locali sia stato autorizzato dal Condominio e non ha la certezza dell'esistenza dell'unità di trattamento dell'aria. La conformità di detto impianto non è a norma in quanto non ultimato.

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Telematico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2011-01-19

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	L'unità immobiliare è predisposta per l'impianto di riscaldamento e raffreddamento, essendo presenti gli allacci a parete per l'inserimento dei convettori (split), l'unità di trattamento dell'aria da informazioni ricevute in loco dovrebbero essere ubicata all'interno di alcuni vani condominiali del piano primo. Si precisa che lo scrivente non è riuscito ad identificare detti locali, non è a conoscenza se l'utilizzo di detti locali sia stato autorizzato dal Condominio e non ha la certezza dell'esistenza dell'unità di trattamento dell'aria. La conformità di detto impianto non è a norma in quanto non ultimato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio composto da: un locale uso ufficio, antibagno e bagno.	sup reale lorda	67,10	1,00	67,10
		67,10		67,10

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) "Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" riferito al II° trimestre 2018 da cui le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello oggetto di perizia individuati come "Uffici ubicati nella zona semiperiferica del Comune di Terni"

risulta un valore compreso tra

€ 900,00 ed € 1100,00

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 2017 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello oggetto di perizia individuati come

"Uffici ubicati nella zona semicentrale/Confini : Fiume Nera, V.Centurini, V.Di Vitalone, V.Malnati, V.Trento, V.San Valentino, V.Di Vittorio, Fosso Stronccone, Fiume Nera

con stato conservativo "Normale"

risulta un valore compreso tra

€ 1200,00 ed € 1.500,00

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 € 1100,00 ed € 1.500,00 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 1.400,00 di superficie commerciale netta

(intendendosi per superficie commerciale netta la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali).

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.



Lotto: 002 - Ufficio int. 2**8.3 Valutazione corpi:****A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.940,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio composto da: un locale uso ufficio, antibagno e bagno.	67,10	€ 1.400,00	€ 93.940,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.940,00
Valore corpo			€ 93.940,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.940,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.940,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	67,10	€ 93.940,00	€ 93.940,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 14.091,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.293,72
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Decurtazione per rimozione arredi presenti all'interno dell'unità immobiliare	€ -500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.055,28
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00



Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione **Terni**
Via Giandimartalo di Vitalone n.20

Lotto: 003 - Ufficio int. 3

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (TR) frazione: Terni, Via Giandimartalo di Vitalone 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...OMISSIS... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

.....OMISSIS....., Proprietà per 1/1,
foglio 118, particella 471, subalterno 194,
indirizzo Via Giandimartalo di Vitalone 20, interno 3, piano 2, comune TERNI,
categoria A/10, classe 2, consistenza 2, superficie 67, rendita € 728.20

Derivante da:

Visura catastale rilasciata dall'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Terni, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali in data 29/08/2018 protocollo N. T203543

Coerenze:

Coerenza oggettiva: Lo stato di fatto è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata in catasto ed ai dati catastali di classamento dell'immobile.

Coerenza soggettiva: Risulta conformità tra i titolari iscritti in catasto e le risultanze dei registri immobiliari.

Confini:

L'unità immobiliare confina:

- a Nord con spazio aperto che si affaccia sull'area condominiale identificata con il Sub.183;
- a Est con spazio aperto che si affaccia sull'area condominiale identificata con il Sub.183;
- a Sud con disimpegno condominiale identificato con il sub. 188;
- a Ovest con altra unità immobiliare identificata con il Sub.193 e con spazio aperto che si affaccia sull'area condominiale identificata con il Sub.183.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.



Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non presenti.

Servizi offerti dalla zona: Scuole pubbliche (Buona), Asilo Nido (Buona), Trasporto pubblico urbano (Buona), Centri commerciali (Buona), Supermercati (Buona), Impianti sportivi (Buona), Ristoranti/Pizzerie (Buona), Collegamenti con le principali arterie stradali (Buona), Ospedale (Buona), Farmacie (Buona), Luoghi di culto (Buona), Piscina pubblica coperta (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro commerciale.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore e Lago di Piediluco

Attrazioni storiche: Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Fermata servizio pubblico autobus di linea urbana circa 20 mt, Fermata servizio pubblico autobus di linea extraurbana circa 500 mt, Stazione ferroviaria circa Km 2,5, Raccordo autostradale a circa Km 4,00

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- contro ...OMISSIS...; A rogito di Tribunale di Avellino in data 02/01/2013 ai nn. 27645 iscritto/trascritto a Terni in data 23/01/2013 ai nn. 844/654; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

- contro ...OMISSIS...; A rogito di Tribunale di Avellino in data 01/03/2013 ai nn. 5324/13 iscritto/trascritto a Terni in data 27/03/2014 ai nn. 2720/2183; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 59938.40; Importo capitale: € 28797.25; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8406/1071; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo



spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 42813.14; Importo capitale: € 20569.46; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8408/1073; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 42813.14; Importo capitale: € 20569.46; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8410/1075; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 42813.14; Importo capitale: € 20569.46; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8412/1077; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 18366.84; Importo capitale: € 1772.18; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8407/1072; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 13143.62; Importo capitale: € 1268.21; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8409/1074; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 13143.62; Importo capitale: € 1268.21; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8411/1076; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....



- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 13143.62; Importo capitale: € 1268.21; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8413/1078; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 11/10/2017 ai nn. 2834/2017 iscritto/trascritto a TERNI in data 24/11/2017 ai nn. 11850/8228;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 911.34

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

- integrazione fondo per lavori edili per variante impianto antincendio: € 25,20;
- fondo per integrazione spese tecniche come da delibera del 13.10.2017: € 69,85;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1462.15.

Dalla situazione contabile prodotta dall'Amministratore del condominio risultano le seguenti spese insolute:

- rata spese tecniche come da delibera del 13-10-2017 importo € 25.20;
- rata integrazione fondo per lavori edili per variante impianto antincendio importo € 69.85;
- rata condominiale anno 2017 € 683.55;
- rata condominiale anno 2018 € 683.55.

Millesimi di proprietà:

- Tabella A spese generali millesimi 7.65;
- Tabella B spese scale millesimi 4.93;
- Tabella C spese ascensore millesimi 4.93.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'impianto idrico ha un unico contatore a servizio di tutto il condominio. La spesa del consumo idrico viene ripartita in maniera forfettaria alle unità immobiliari ad uso appartamento ed ufficio, sulla base del numero di persone che le occupano. Agli uffici per convenzione viene considerato che è occupato da una persona.

Attestazione Prestazione Energetica: Il certificato di "Attestazione di Prestazione Energetica" verrà redatto dallo scrivente su richiesta prima dell'atto di trasferimento



Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Si riporta stralcio del verbale d'assemblea condominiale del 13/10/2017 "L'amministratore rende noto di avere incaricato l'Avv.OMISSIS..... di scrivere una missiva allaOMISSIS..... (ditta secutrice materiale dei lavori) e al progettista e direttore dei lavori Arch. ...OMISSIS... inviata per conoscenza anche alla Curatela fallimentare dellaOMISSIS..... (impresa edile fallita costruttrice del fabbricato), al fine di evidenziare agli stessi tutti i problemi ed i vizi che si stanno riscontrando nel fabbricato (descritti dettagliatamente nella relazione tecnica redatta in data 31.01.2017 dall'Ing. ...OMISSIS... su incarico dell'amministratore) ed invitarli ad attivare le polizze assicurative per il risarcimento dei danni patiti dal Condominio di Via G. di Vitalone n.20. L'Avv.OMISSIS..... ha provveduto a redigere tale missiva in data 08.02.2017 e ad inviarla ai predetti destinatari. A tale missiva laOMISSIS..... ha dato riscontro con lettera del 24.02.2017 e l'Arch. ...OMISSIS... ha risposto con lettera del 27.02.2017. In entrambe le risposte le colpe venivano attribuite alle altre parti in causa respingendo ogni responsabilità in merito. L'amministratore comunque da lettura sia della lettera dell'Avv.OMISSIS..... del 08.02.2017 che delle risposte pervenute dalla ...OMISSIS... e dal" Arch. ...OMISSIS.... Inoltre viene data lettura dell'ulteriore missiva del 06.04.2017 redatta dall'Avv.OMISSIS..... in risposta alla lettera dell'Arch. ...OMISSIS... del 27.02.2017. A tale missiva l'Arch. ...OMISSIS... non ha dato alcuna risposta. L'amministratore inoltre, a tutela dei diritti del condominio, essendo stata rinviata la discussione di tale capo nella precedente assemblea del 28.04.2017 per mancanza del quorum deliberativo, e per evitare che il trascorrere del tempo potesse danneggiare ulteriormente il condominio, ha dato mandato all'Avv.OMISSIS..... per il deposito di un ATP in Tribunale che permetterà di Individuare le carenze progettuali ed esecutive del fabbricato di Via G. da Vita lone, 20. Nello specifico prende la parola l'Avv.OMISSIS..... per relazione In merito all'ATP. L'assemblea dopo ampia discussione all'unanimità dei presenti ratifica l'operato dell'amministratore sia relativamente alle missive redatte dall' Avv.OMISSIS..... che sull'incarico conferito allo stesso relativamente all'ATP l'assemblea inoltre sempre all'unanimità dei presenti delibera di attendere l'esito dell'ATP e successivamente chiede all'amministratore di riconvocare nuovamente l'assemblea con lo stesso capo all'o.d.g. per verificare la possibilità di intraprendere azioni risarcitorie."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nato a Terni il 09/09/1908, ...OMISSIS...nato a Piombino il 22/08/1910, ...OMISSIS... nato a Terni il 27/08/1917, la quota di un terzo di proprietà ciascuno delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Urbano al foglio 118 particella 70 sub. 1, particella 70 sub. 3, particella 70 sub. 4, particella 70 sub. 5, particella 70 sub. 6 è pervenuta ante ventennio
proprietario/i ante ventennio al 25/05/1994.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nato a Falconara il 30/3/19 10 per la quota di un mezzo di proprietà ed ai signori ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943 e ...OMISSIS... nato a Terni il 15/01/1938 per la quota di un quarto di proprietà ciascuno, la porzione di area urbana sita in Terni con annesso capannone non censito in Catasto, distinto al NCT al foglio 118 particella 135 (ex 66/b), è pervenuta dalla società Rivoira SpA con sede in Torino codice fiscale 06666970584, con l'atto di compravendita notaio Moretti del 10/03/1970 repertorio n. 13784, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 09/04/1970 ai nn. 2452 registro generale e 1780 registro particolare **dal 10/03/1970 al 12/11/1976.** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS...nato a Piombino il 22/08/1910, ...OMISSIS... nato a Terni il 09/09/1908 e ...OMISSIS... nato a Terni il 27/08/1917, la porzione di area urbana sita in Terni distinta al NCT al foglio 118 particella 136 (ex 66/c), è pervenuta, dalla società Rivoira SpA con sede in Torino codice fiscale 06666970584, con atto di compravendita notaio Moretti del 10/03/1970 repertorio n. 13784, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 09/04/1970 ai nn. 2452 registro generale e 1780 registro particolare **dal 10/03/1970 al 05/02/2004.** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nata a Terni il 22/01/1906, ...OMISSIS... nata a Terni il 30/03/1940 e ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943, la quota di un mezzo di proprietà dei locali costituiti da un Capannone ed una tettoia, siti in Terni distinti nel N.C.E.U. al foglio 118 numero 135 è pervenuta dal signor ...OMISSIS... nato a Falconara il 30/03/1910, deceduto in data 12/11/1976, in virtù di denuncia di successione n. 80 vol. 521 dell'Ufficio del Registro di Terni, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 06/02/1978 ai nn. 814 registro generale e 662 registro particolare. Eredità devoluta per legge.
dal 12/11/1976 al 05/02/2004. In forza di denuncia di successione.



Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nata a Terni il 30/03/1940 e ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943, la quota di due dodicesimi di proprietà del magazzino sito in Terni distinto al NCEU al foglio 118 particella 135 è pervenuta dalla signora ...OMISSIS... nata a Terni il 22/01/1906, deceduta in data 10/11/1986, in virtù di denuncia di successione n. 53 vol. 630 dell'Ufficio del Registro di Terni, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 03/10/1987 ai nn. 8328 registro generale e 6275 registro particolare. Eredità devoluta per legge a favore delle signore ...OMISSIS... e ...OMISSIS... in parti uguali tra loro.
dal 10/11/1986 al 05/02/2004. In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nata a Terni il 11/07/1941 e ...OMISSIS... nata a Terni il 04/05/1946, la quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Urbano al foglio 118 particella 136, particella 70 sub. 1, particella 70 sub. 3, particella 70 sub. 4, particella 70 sub. 5, particella 70 sub. 6 è pervenuta dal signor ...OMISSIS... nato a Terni il 09/09/1908, deceduto in data 25/05/1994, in virtù di denuncia di successione n. 98/763 Ufficio del Registro di Terni del 01/07/1996, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/09/1996 ai nn. 7366 registro generale e 5547 registro particolare. Eredità devoluta a favore delle due figlie in parti uguali tra loro
dal 25/05/1994 al 05/02/2004. In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... con sede in Terni codice fiscaleOMISSIS....., l'intera proprietà delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 118 particella 70 sub.1, particella 70 sub. 3, particella 70 sub. 4, particella 70 sub. 5, particella 70 sub. 6 e al Catasto Terreni al foglio 118 particella 70, è pervenuta dai signori ...OMISSIS...nato a Piombino il 22/08/1910 quale bene personale e ...OMISSIS... nato a Terni il 27/08/1917 per la quota di un terzo di proprietà ciascuno e dalle signore ...OMISSIS... nata a Terni il 11/07/1941 e ...OMISSIS... nata a Terni il 04/05/1946 in regime di separazione di beni per la quota di un sesto di proprietà ciascuna, con l'atto di compravendita per notar Luciano Clericò di Terni del 05/02/2004 repertorio n. 127211, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/02/2004 ai nn. 1619 registro generale e 1026 registro particolare
dal 05/02/2004 al 15/06/2007. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... con sede in Terni codice fiscaleOMISSIS....., l'intera proprietà delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 118 particella 135 ed al Catasto Terreni al foglio 118 particella 135 è pervenuta dalla signora ...OMISSIS... nata a Terni il 30/3/1940 in regime di separazione di beni per la quota di un quarto di proprietà, dalla signora ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943 quale bene personale per la quota di due quarti di proprietà e dal signor ...OMISSIS... nato a Terni il 15/01/1938 quale bene personale per la quota di un quarto di proprietà, con l'atto di compravendita notaio Luciano Clericò di Terni del 05/02/2004 repertorio n. 127211, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/02/2004 ai nn. 1620 registro generale e 1027 registro particolare
dal 05/02/2004 al 15/06/2007. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... codice fiscaleOMISSIS....., ha trasferito la propria sede sociale da Terni a Perugia, atto notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 15/06/2007 repertorio n. 187393, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 28/06/2007 ai nn. 80 19 registro generale e 4979 registro particolare
dal 15/06/2007 al 10/11/2010. In forza di Trasferimento sede sociale.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... codice fiscaleOMISSIS..... ha trasferito la propria sede sociale da Perugia a Roma, atto notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 10/11/2010 repertorio n. 194832, registrato presso a Perugia in data 09/12/2010 al n. 17971
dal 10/11/2010 al 20/03/2012. In forza di Trasferimento sede sociale.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... con sede in Perugia codice fiscale ...OMISSIS... dalla societàOMISSIS..... con sede in Roma codice fiscaleOMISSIS..... con l'atto di compravendita per notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 20/03/2012 repertorio n. 196531, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 5/4/2012 ai nn. 3846 registro generale e 2943 registro particolare
dal 20/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PDC 186 DEL 06/05/2005 e successive varianti.
Intestazione:OMISSIS.....



Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/08/2005 al n. di prot. 186

Numero pratica: PDC 398 del 13/11/2006 e successive varianti.

Intestazione:OMISSIS..... eOMISSIS..... srl

Tipo pratica: Variante Essenziale al Permesso di Costruire n.398 adottato il 13/11/2006

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/11/2007 al n. di prot. 202577

Numero pratica: PDC 52 del 09/02/2010

Intestazione:OMISSIS..... eOMISSIS.....

Tipo pratica: Variante Essenziale al Permesso di Costruire n.398 adottato il 13/11/2006

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/04/2010 al n. di prot. 76498

Numero pratica: DIA 191412 del 17/11/2010

Intestazione:OMISSIS..... eOMISSIS.....

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivita' (Testo unico)

Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n°52 del 09/02/2010 per la realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/11/2010 al n. di prot. 191412

Numero pratica: Certificato di agibilità prot. 144473 del 29/10/2015

Intestazione:OMISSIS.....

Tipo pratica: Certificato di agibilità

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	OP-Art.140 BbV(s)
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.20 Comparti e studi unitari 1. Le zone soggette ad intervento unitario tramite comparto sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destina-



	<p>zioni d'uso; riguardano interventi da realizzare unitariamente tramite intervento diretto con convenzione e/o atto d'obbligo approvato dalla GC o Piano attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scomputo degli oneri. 2. Le zone soggette a studio unitario sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; il rilascio del primo permesso di costruire è subordinato alla redazione di un progetto unitario esteso all'intero nucleo che è approvato con determinazione dirigenziale. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scomputo degli oneri. 3. Qualora nello studio unitario siano compresi più nuclei edificatori con la medesima destinazione d'uso, è consentito trasferire dall'uno all'altro fino ad un massimo del 10% della cubatura o superficie coperta complessiva prevista nello studio stesso. Le superfici di standard afferenti le quantità trasferite possono essere individuate all'interno del nucleo edificatorio di provenienza; in tal caso la quota di superficie pubblica da destinare a parcheggi, relativa alle attività commerciali, deve sempre soddisfare il valore massimo previsto (80% a parcheggi e 20% a verde) e all'interno della complessiva superficie da destinare a parcheggi pubblici e privati deve essere previsto un incremento di almeno il 5% del numero di posti auto, rispetto al minimo richiesto. 4. Le zone delimitate come comparti e come studi unitari possono avvalersi delle facoltà previste dai commi 3 e 4 dell'art.22 della LR n.11/2004.</p> <p>OP-Art.140 Disposizioni generali 1. Sono state individuate e delimitate quattro aree strategiche, già sede di attività industriali e/o artigianali, destinate a nuove funzioni. 2. Tali aree sono relative alle Officine Bosco, Gruber, S.I.R.I. ed al mulino Fioretti. 3. Il piano si attua attraverso programmi integrati di intervento di cui alla Legge 17.2.1992 n.179 o P. d. R. estesi all'intero nucleo di iniziativa pubblica, privata o mista, secondo le modalità preventivamente stabilite dal Consiglio Comunale. 4. Fino all'approvazione dei piani attuativi, per gli edifici da conservare evidenziati negli elaborati B, sono consentite le seguenti categorie di intervento definite dall'art.31 della L.457/78 (vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380): - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia senza demolizione. 5. Ai fini della graficizzazione delle previsioni di piano e per una migliore comprensione delle stesse, all'interno delle delimitazioni delle aree sopra dette, le sigle delle diverse destinazioni d'uso sono seguite dalle seguenti specificazioni: Ex Officine Bosco (b); Gruber (g); S.I.R.I. (s); mulino Fioretti (f).</p> <p>OP-Art.143 Area "Siri"(s) 1. Per tale area si rinvia alle previsioni del PA ad essa relativo approvato con DCC n.67 del 15.04.02 ed ai progetti approvati per la realizzazione delle strutture pubbliche museali e culturali. 2. Eventuali varianti al PA sopra detto devono essere predisposte nel rispetto della normativa generale previgente.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni a firma del Segretario Comunale del Comune di terni in data 17/10/2002 rep. n.3509 trascritta in data 28/03/2003 ai n,ri 2406, 2047, 2408 di formalità
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria, aree da cedere all'amministrazione comunale ed altre da asservire ad uso pubblico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata all'interno di un edificio costituito da 21 piani fuori terra e 3 piani interrati con struttura portante in cemento armato e tamponature in blocchi in laterizio. Il piano secondo e terzo è esclusivamente direzionale, gli altri piani fuori terra sono residenziali mentre nei piani interrati sono posti i garage e le cantine, di pertinenza delle abitazioni. Nel piano secondo ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, sono presenti complessivamente 8 unità immobiliari tutte destinate ad ufficio. La porzione di edificio fuori terra ha una conformazione a torre con base pressochè quadrata ubicata in posizione decentrata rispetto al lotto mentre la porzione interrata si sviluppa su tutta la superficie del lotto. La dimensione planimetrica della torre si rastrema dopo il piano terzo per rimanere invariata fino al 18° piano dopo di che continua a rastremarsi. Le pareti della torre sono rifinite con piastrelle di colore scuro fino al piano terzo e con mattoni a vista ed intonaco tinteggiato nei restanti piani. Su tutto il perimetro del piano terra è presente un portico che si sviluppa dal filo esterno della muratura sino al blocco dei vani d'ingresso al fabbricato che occupa la parte centrale del piano. Gli ingressi al fabbricato sono due, quello principale posto frontalmente alla via pubblica e l'altro posto sul lato opposto. I due ingressi sono raggiungibili dalla via pubblica attraverso l'area circostante la torre che completamente pavimentata funge anche da copertura dei piani interrati. Sia l'area circostante la torre che il portico sono spazi condominiali. L'ingresso principale, rialzato rispetto al portico, è raggiungibile tramite una rampa di scale di cinque alzate ed è costituito da due portoni in metallo con specchiature in vetro che permettono di accedere all'androne, in cui si trovano due vani ascensori e una rampa di scale che permettono il collegamento con tutti i piani del fabbricato. L'ingresso principale è raggiungibile anche da una rampa per disabili posta sul lato ovest dell'androne. L'altro ingresso posto sul retro è complanare con la quota del portico ed anche esso è costituito da due portoni in metallo con specchiature in vetro che permettono di accedere ad un più modesto androne ove si trova un vano ascensore ed una scala che permettono di raggiungere tutti i piani interrati e fino al terzo piano fuori terra. Al piano secondo e terzo, dei disimpegni compartimentati da porte tagliafuoco mettono in comunicazione tutti i vani ascensore e le due scale. L'unità immobiliare oggetto della procedura, identificata catastalmente con Foglio 118 particella N.471 sub. 194 è posta al piano secondo interno 3, sul lato Nord-Est della torre ed ha accesso attraverso un portone blindato, dal disimpegno condominiale. E' costituita da due locali ad uso ufficio, un antibagno e bagno. I locali ad uso ufficio sono dotati di aperture verso l'esterno, il bagno è dotato di aspirazione forzata.

1. Quota e tipologia del diritto

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

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **89,90**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 19/01/2011 (data fine lavori)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20, interno 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 24 piani complessivi di cui fuori terra n. 21 e di cui interrati n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato conservativo essendo di recente edificazione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: buone - Note: Il portone e del tipo blindato
Rivestimento	ubicazione: antibagno e bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: da verificare
Condizionamento	- Note: In merito all'impianto di riscaldamento e raffreddamento si segnala che all'interno dell'unità immobiliare sono presenti dei convettori (split) la cui unità di trattamento dell'aria da informazioni ricevute in loco dovrebbero essere ubicati all'interno di alcuni vani condominiali del piano primo. Si precisa che lo scrivente non è riuscito ad identificare detti locali, non è a conoscenza se l'utilizzo di detti locali sia stato autorizzato dal Condominio e non ha la certezza dell'esistenza dell'unità di trattamento dell'aria. La conformità di detto impianto è da verificare in quanto non si hanno le relative dichiarazioni di conformità.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da verificare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da verificare
Telematico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: da verificare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2011-01-19

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	L'unità immobiliare è predisposta per l'impianto di riscaldamento e raffreddamento, essendo presenti gli allacci a parete per l'inserimento dei convettori (split), l'unità di trattamento dell'aria da informazioni ricevute in loco dovrebbero essere ubicata all'interno di alcuni vani condominiali del piano primo. Si precisa che lo scrivente non è riuscito ad identificare detti locali, non è a conoscenza se l'utilizzo di detti locali sia stato autorizzato dal Condominio e non ha la certezza dell'esistenza dell'unità di trattamento dell'aria. La conformità di detto impianto non è a norma in quanto non ultimato.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio composto da: due locali ad uso ufficio, antibagno e bagno.	sup reale lorda	89,90	1,00	89,90
		89,90		89,90

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) "Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" riferito al II° trimestre 2018

da cui le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello oggetto di perizia individuati come

"Uffici ubicati nella zona semiperiferica del Comune di Terni"

risulta un valore compreso tra

€ 900,00 ed € 1100,00

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 2017 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello oggetto di perizia individuati come

"Uffici ubicati nella zona semicentrale/Confini : Fiume Nera, V.Centurini, V.Di Vitalone, V.Malnati, V.Trento, V.San Valentino, V.Di Vittorio, Fosso Stroncane, Fiume Nera

con stato conservativo "Normale"

risulta un valore compreso tra

€ 1200,00 ed € 1.500,00

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 € 1100,00 ed € 1.500,00 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 1.400,00 di superficie commerciale netta

(intendendosi per superficie commerciale netta la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali).

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.

Lotto: 003 - Ufficio int. 3

8.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 125.860,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio composto da: due locali ad uso ufficio, antibagno e bagno.	89,90	€ 1.400,00	€ 125.860,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 125.860,00
Valore corpo			€ 125.860,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 125.860,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 125.860,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	89,90	€ 125.860,00	€ 125.860,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 18.879,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.462,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 105.518,85
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00



Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione **Terni**
Via Giandimartalo di Vitalone n.20

Lotto: 004 - Ufficio int. 4

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (TR) frazione: Terni, Via Giandimartalo di Vitalone 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...OMISSIS... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

.....OMISSIS....., Proprietà per 1/1,
foglio 118, particella 471, subalterno 195,
indirizzo Via Giandimartalo di Vitalone 20, interno 4, piano 2, comune TERNI,
categoria A/10, classe 2, consistenza 3, superficie 91, rendita € 1092.31

Derivante da:

Visura catastale rilasciata dall'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Terni, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali in data 29/08/2018 protocollo N. T203634

Coerenze:

Coerenza oggettiva: Lo stato di fatto è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata in catasto ed ai dati catastali di classamento dell'immobile.

Coerenza soggettiva: Risulta conformità tra i titolari iscritti in catasto e le risultanze dei registri immobiliari.

Confini:

L'unità immobiliare confina:

- a Nord con disimpegno condominiale identificato con il sub. 188;
- a Est con spazio aperto che si affaccia sull'area condominiale identificata con il Sub.183;
- a Sud con disimpegno condominiale identificato con il sub. 188;
- a Ovest con disimpegno condominiale identificato con il sub. 188.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non presenti.

Servizi offerti dalla zona: Scuole pubbliche (Buona), Asilo Nido (Buona), Trasporto pubblico urbano (Buona), Centri commerciali (Buona), Supermercati (Buona), Impianti sportivi (Buona), Ristoranti/Pizzerie (Buona), Collegamenti con le principali arterie stradali (Buona), Ospedale (Buona), Farmacie (Buona), Luoghi di culto (Buona), Piscina pubblica coperta (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro commerciale.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore e Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Fermata servizio pubblico autobus di linea urbana circa 20 mt, Fermata servizio pubblico autobus di linea extraurbana circa 500 mt, Stazione ferroviaria circa Km 2,5, Raccordo autostradale a circa Km 4,00

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- contro ...OMISSIS...; A rogito di Tribunale di Avellino in data 02/01/2013 ai nn. 27645 iscritto/trascritto a Terni in data 23/01/2013 ai nn. 844/654; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.
- contro ...OMISSIS...; A rogito di Tribunale di Avellino in data 01/03/2013 ai nn. 5324/13 iscritto/trascritto a Terni in data 27/03/2014 ai nn. 2720/2183; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 59938.40; Importo capitale: € 28797.25; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8406/1071; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....



- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 42813.14; Importo capitale: € 20569.46; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8408/1073; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 42813.14; Importo capitale: € 20569.46; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8410/1075; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 42813.14; Importo capitale: € 20569.46; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8412/1077; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 18366.84; Importo capitale: € 1772.18; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8407/1072; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 13143.62; Importo capitale: € 1268.21; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8409/1074; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 13143.62; Importo capitale: € 1268.21; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8411/1076; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....



- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 13143.62; Importo capitale: € 1268.21; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8413/1078; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 11/10/2017 ai nn. 2834/2017 iscritto/trascritto a TERNI in data 24/11/2017 ai nn. 11850/8228;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1186.59

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

- integrazione fondo per lavori edili per variante impianto antincendio: € 32,81;
- fondo per integrazione spese tecniche come da delibera del 13.10.2017: € 90,95.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1903.60.

Dalla situazione contabile prodotta dall'Amministratore del condominio risultano le seguenti spese insolute:

- rata spese tecniche come da delibera del 13-10-2017 importo € 32.81;
- rata integrazione fondo per lavori edili per variante impianto antincendio importo € 90.95;
- rata condominiale anno 2017 € 889.92;
- rata condominiale anno 2018 € 889.92.

Millesimi di proprietà:

- Tabella A spese generali millesimi 9.96;
- Tabella B spese scale millesimi 6.42;
- Tabella C spese ascensore millesimi 6.42.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'impianto idrico ha un unico contatore a servizio di tutto il condominio. La spesa del consumo idrico viene ripartita in maniera forfettaria alle unità immobiliari ad uso appartamento ed ufficio, sulla base del numero di persone che le occupano. Agli uffici per convenzione viene considerato che è occupato da una persona.

Attestazione Prestazione Energetica: Il certificato di "Attestazione di Prestazione Energetica" verrà redatto dallo scrivente su richiesta prima dell'atto di trasferimento



Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Si riporta stralcio del verbale d'assemblea condominiale del 13/10/2017 "L'amministratore rende noto di avere incaricato l'Avv.OMISSIS..... di scrivere una missiva allaOMISSIS..... (ditta seccatrice materiale dei lavori) e al progettista e direttore dei lavori Arch. ...OMISSIS... inviata per conoscenza anche alla Curatela fallimentare dellaOMISSIS..... (impresa edile fallita costruttrice del fabbricato), al fine di evidenziare agli stessi tutti i problemi ed i vizi che si stanno riscontrando nel fabbricato (descritti dettagliatamente nella relazione tecnica redatta in data 31.01.2017 dall'Ing. ...OMISSIS... su incarico dell'amministratore) ed invitarli ad attivare le polizze assicurative per il risarcimento dei danni patiti dal Condominio di Via G. di Vitalone n.20. L'Avv.OMISSIS..... ha provveduto a redigere tale missiva in data 08.02.2017 e ad inviarla ai predetti destinatari. A tale missiva laOMISSIS..... ha dato riscontro con lettera del 24.02.2017 e l'Arch. ...OMISSIS... ha risposto con lettera del 27.02.2017. In entrambe le risposte le colpe venivano attribuite alle altre parti in causa respingendo ogni responsabilità in merito. L'amministratore comunque da lettura sia della lettera dell'Avv.OMISSIS..... del 08.02.2017 che delle risposte pervenute dalla ...OMISSIS... e dall'Arch. ...OMISSIS... Inoltre viene data lettura dell'ulteriore missiva del 06.04.2017 redatta dall'Avv.OMISSIS..... in risposta alla lettera dell'Arch. ...OMISSIS... del 27.02.2017. A tale missiva l'Arch. ...OMISSIS... non ha dato alcuna risposta. L'amministratore inoltre, a tutela dei diritti del condominio, essendo stata rinviata la discussione di tale capo nella precedente assemblea del 28.04.2017 per mancanza del quorum deliberativo, e per evitare che il trascorrere del tempo potesse danneggiare ulteriormente il condominio, ha dato mandato all'Avv.OMISSIS..... per il deposito di un ATP in Tribunale che permetterà di individuare le carenze progettuali ed esecutive del fabbricato di Via G. da Vita Ione, 20. Nello specifico prende la parola l'Avv.OMISSIS..... per relazionare in merito all'ATP. L'assemblea dopo ampia discussione all'unanimità dei presenti ratifica l'operato dell'amministratore sia relativamente alle missive redatte dall' Avv.OMISSIS..... che sull'incarico conferito allo stesso relativamente all'ATP l'assemblea inoltre sempre all'unanimità dei presenti delibera di attendere l'esito dell'ATP e successivamente chiede all'amministratore di riconvocare nuovamente l'assemblea con lo stesso capo all'o.d.g. per verificare la possibilità di intraprendere azioni risarcitorie."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nato a Terni il 09/09/1908, ...OMISSIS...nato a Piombino il 22/08/1910, ...OMISSIS... nato a Terni il 27/08/1917, la quota di un terzo di proprietà ciascuno delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Urbano al foglio 118 particella 70 sub. 1, particella 70 sub. 3, particella 70 sub. 4, particella 70 sub. 5, particella 70 sub. 6 è pervenuta ante ventennio
proprietario/i ante ventennio al 25/05/1994.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nato a Falconara il 30/3/1910 per la quota di un mezzo di proprietà ed ai signori ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943 e ...OMISSIS... nato a Terni il 15/01/1938 per la quota di un quarto di proprietà ciascuno, la porzione di area urbana sita in Terni con annesso capannone non censito in Catasto, distinto al NCT al foglio 118 particella 135 (ex 66/b), è pervenuta dalla società Rivoira SpA con sede in Torino codice fiscale 06666970584, con l'atto di compravendita notaio Moretti del 10/03/1970 repertorio n. 13784, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 09/04/1970 ai nn. 2452 registro generale e 1780 registro particolare **dal 10/03/1970 al 12/11/1976.** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS...nato a Piombino il 22/08/1910, ...OMISSIS... nato a Terni il 09/09/1908 e ...OMISSIS... nato a Terni il 27/08/1917, la porzione di area urbana sita in Terni distinta al NCT al foglio 118 particella 136 (ex 66/c), è pervenuta, dalla società Rivoira SpA con sede in Torino codice fiscale 06666970584, con atto di compravendita notaio Moretti del 10/03/1970 repertorio n. 13784, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 09/04/1970 ai nn. 2452 registro generale e 1780 registro particolare **dal 10/03/1970 al 05/02/2004.** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nata a Terni il 22/01/1906, ...OMISSIS... nata a Terni il 30/03/1940 e ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943, la quota di un mezzo di proprietà dei locali costituiti da un Capannone ed una tettoia, siti in Terni distinti nel N.C.E.U. al foglio 118 numero 135 è pervenuta dal signor ...OMISSIS... nato a Falconara il 30/03/1910, deceduto in data 12/11/1976, in virtù di denuncia di successione n. 80 vol. 521 dell'Ufficio del Registro di Terni, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 06/02/1978 ai nn. 814 registro generale e 662 registro particolare. Eredità devoluta per legge.
dal 12/11/1976 al 05/02/2004. In forza di denuncia di successione.



Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nata a Terni il 30/03/1940 e ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943, la quota di due dodicesimi di proprietà del magazzino sito in Terni distinto al NCEU al foglio 118 particella 135 è pervenuta dalla signora ...OMISSIS... nata a Terni il 22/01/1906, deceduta in data 10/11/1986, in virtù di denuncia di successione n. 53 vol. 630 dell'Ufficio del Registro di Terni, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 03/10/1987 ai nn. 8328 registro generale e 6275 registro particolare. Eredità devoluta per legge a favore delle signore ...OMISSIS... e ...OMISSIS... in parti uguali tra loro.
dal 10/11/1986 al 05/02/2004. In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nata a Terni il 11/07/1941 e ...OMISSIS... nata a Terni il 04/05/1946, la quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Urbano al foglio 118 particella 136, particella 70 sub. 1, particella 70 sub. 3, particella 70 sub. 4, particella 70 sub. 5, particella 70 sub. 6 è pervenuta dal signor ...OMISSIS... nato a Terni il 09/09/1908, deceduto in data 25/05/1994, in virtù di denuncia di successione n. 98/763 Ufficio del Registro di Terni del 01/07/1996, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/09/1996 ai nn. 7366 registro generale e 5547 registro particolare. Eredità devoluta a favore delle due figlie in parti uguali tra loro
dal 25/05/1994 al 05/02/2004. In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... con sede in Terni codice fiscaleOMISSIS....., l'intera proprietà delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 118 particella 70 sub.1, particella 70 sub. 3, particella 70 sub. 4, particella 70 sub. 5, particella 70 sub. 6 e al Catasto Terreni al foglio 118 particella 70, è pervenuta dai signori ...OMISSIS...nato a Piombino il 22/08/1910 quale bene personale e ...OMISSIS... nato a Terni il 27/08/1917 per la quota di un terzo di proprietà ciascuno e dalle signore ...OMISSIS... nata a Terni il 11/07/1941 e ...OMISSIS... nata a Terni il 04/05/1946 in regime di separazione di beni per la quota di un sesto di proprietà ciascuna, con l'atto di compravendita per notar Luciano Clericò di Terni del 05/02/2004 repertorio n. 127211, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/02/2004 ai nn. 1619 registro generale e 1026 registro particolare
dal 05/02/2004 al 15/06/2007. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... con sede in Terni codice fiscaleOMISSIS....., l'intera proprietà delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 118 particella 135 ed al Catasto Terreni al foglio 118 particella 135 è pervenuta dalla signora ...OMISSIS... nata a Terni il 30/3/1940 in regime di separazione di beni per la quota di un quarto di proprietà, dalla signora ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943 quale bene personale per la quota di due quarti di proprietà e dal signor ...OMISSIS... nato a Terni il 15/01/1938 quale bene personale per la quota di un quarto di proprietà, con l'atto di compravendita notaio Luciano Clericò di Terni del 05/02/2004 repertorio n. 127211, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/02/2004 ai nn. 1620 registro generale e 1027 registro particolare
dal 05/02/2004 al 15/06/2007. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... codice fiscaleOMISSIS....., ha trasferito la propria sede sociale da Terni a Perugia, atto notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 15/06/2007 repertorio n. 187393, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 28/06/2007 ai nn. 80 19 registro generale e 4979 registro particolare
dal 15/06/2007 al 10/11/2010. In forza di Trasferimento sede sociale.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... codice fiscaleOMISSIS..... ha trasferito la propria sede sociale da Perugia a Roma, atto notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 10/11/2010 repertorio n. 194832, registrato presso a Perugia in data 09/12/2010 al n. 17971
dal 10/11/2010 al 20/03/2012. In forza di Trasferimento sede sociale.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... con sede in Perugia codice fiscale ...OMISSIS... dalla societàOMISSIS..... con sede in Roma codice fiscaleOMISSIS..... con l'atto di compravendita per notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 20/03/2012 repertorio n. 196531, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 5/4/2012 ai nn. 3846 registro generale e 2943 registro particolare
dal 20/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita.

7. PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: PDC 186 DEL 06/05/2005 e successive varianti.

Intestazione:OMISSIS.....

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/08/2005 al n. di prot. 186

Numero pratica: PDC 398 del 13/11/2006 e successive varianti.

Intestazione:OMISSIS..... eOMISSIS..... srl

Tipo pratica: Variante Essenziale al Permesso di Costruire n.398 adottato il 13/11/2006

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/11/2007 al n. di prot. 202577

Numero pratica: PDC 52 del 09/02/2010

Intestazione:OMISSIS..... eOMISSIS.....

Tipo pratica: Variante Essenziale al Permesso di Costruire n.398 adottato il 13/11/2006

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/04/2010 al n. di prot. 76498

Numero pratica: DIA 191412 del 17/11/2010

Intestazione:OMISSIS..... eOMISSIS.....

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivita' (Testo unico)

Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n°52 del 09/02/2010 per la realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/11/2010 al n. di prot. 191412

Numero pratica: Certificato di agibilità prot. 144473 del 29/10/2015

Intestazione:OMISSIS.....

Tipo pratica: Certificato di agibilità

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	OP-Art.140 BbV(s)
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.20 Comparti e studi unitari 1. Le zone soggette ad intervento unitario tramite comparto sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; riguardano interventi da realizzare unitariamente tramite intervento diretto con convenzione e/o atto d'obbligo approvato dalla GC o Piano attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista. Le superfici destinate a servizi



	<p>pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scomputo degli oneri. 2. Le zone soggette a studio unitario sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; il rilascio del primo permesso di costruire è subordinato alla redazione di un progetto unitario esteso all'intero nucleo che è approvato con determinazione dirigenziale. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scomputo degli oneri. 3. Qualora nello studio unitario siano compresi più nuclei edificatori con la medesima destinazione d'uso, è consentito trasferire dall'uno all'altro fino ad un massimo del 10% della cubatura o superficie coperta complessiva prevista nello studio stesso. Le superfici di standard afferenti le quantità trasferite possono essere individuate all'interno del nucleo edificatorio di provenienza; in tal caso la quota di superficie pubblica da destinare a parcheggi, relativa alle attività commerciali, deve sempre soddisfare il valore massimo previsto (80% a parcheggi e 20% a verde) e all'interno della complessiva superficie da destinare a parcheggi pubblici e privati deve essere previsto un incremento di almeno il 5% del numero di posti auto, rispetto al minimo richiesto. 4. Le zone delimitate come comparti e come studi unitari possono avvalersi delle facoltà previste dai commi 3 e 4 dell'art.22 della LR n.11/2004.</p> <p>OP-Art.140 Disposizioni generali 1. Sono state individuate e delimitate quattro aree strategiche, già sede di attività industriali e/o artigianali, destinate a nuove funzioni. 2. Tali aree sono relative alle Officine Bosco, Gruber, S.I.R.I. ed al mulino Fioretti. 3. Il piano si attua attraverso programmi integrati di intervento di cui alla Legge 17.2.1992 n.179 o P. d. R. estesi all'intero nucleo di iniziativa pubblica, privata o mista, secondo le modalità preventivamente stabilite dal Consiglio Comunale. 4. Fino all'approvazione dei piani attuativi, per gli edifici da conservare evidenziati negli elaborati B, sono consentite le seguenti categorie di intervento definite dall'art.31 della L.457/78 (vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380): - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia senza demolizione. 5. Ai fini della graficizzazione delle previsioni di piano e per una migliore comprensione delle stesse, all'interno delle delimitazioni delle aree sopra dette, le sigle delle diverse destinazioni d'uso sono seguite dalle seguenti specificazioni: Ex Officine Bosco (b); Gruber (g); S.I.R.I. (s); mulino Fioretti (f).</p> <p>OP-Art.143 Area "Siri"(s) 1. Per tale area si rinvia alle previsioni del PA ad essa relativo approvato con DCC n.67 del 15.04.02 ed ai progetti approvati per la realizzazione delle strutture pubbliche museali e culturali. 2. Eventuali varianti al PA sopra detto devono essere predisposte nel rispetto della normativa generale previgente.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni a firma del Segretario Comunale del Comune di terni in data 17/10/2002 rep. n.3509 trascritta in data 28/03/2003 ai n,ri 2406, 2047, 2408 di formalità
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria, aree da cedere all'amministrazione comunale ed altre da asservire ad uso pubblico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata all'interno di un edificio costituito da 21 piani fuori terra e 3 piani interrati con struttura portante in cemento armato e tamponature in blocchi in laterizio. Il piano secondo e terzo è esclusivamente direzionale, gli altri piani fuori terra sono residenziali mentre nei piani interrati sono posti i garage e le cantine, di pertinenza delle abitazioni. Nel piano secondo ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, sono presenti complessivamente 8 unità immobiliari tutte destinate ad ufficio. La porzione di edificio fuori terra ha una conformazione a torre con base pressochè quadrata ubicata in posizione decentrata rispetto al lotto mentre la porzione interrata si sviluppa su tutta la superficie del lotto. La dimensione planimetrica della torre si rastrema dopo il piano terzo per rimanere invariata fino al 18° piano dopo di che continua a rastremarsi. Le pareti della torre sono rifinite con piastrelle di colore scuro fino al piano terzo e con mattoni a vista ed intonaco tinteggiato nei restanti piani. Su tutto il perimetro del piano terra è presente un portico che si sviluppa dal filo esterno della muratura sino al blocco dei vani d'ingresso al fabbricato che occupa la parte centrale del piano. Gli ingressi al fabbricato sono due, quello principale posto frontalmente alla via pubblica e l'altro posto sul lato opposto. I due ingressi sono raggiungibili dalla via pubblica attraverso l'area circostante la torre che completamente pavimentata funge anche da copertura dei piani interrati. Sia l'area circostante la torre che il portico sono spazi condominiali. L'ingresso principale, rialzato rispetto al portico, è raggiungibile tramite una rampa di scale di cinque alzate ed è costituito da due portoni in metallo con specchiature in vetro che permettono di accedere all'androne, in cui si trovano due vani ascensori e una rampa di scale che permettono il collegamento con tutti i piani del fabbricato. L'ingresso principale è raggiungibile anche da una rampa per disabili posta sul lato ovest dell'androne. L'altro ingresso posto sul retro è complanare con la quota del portico ed anche esso è costituito da due portoni in metallo con specchiature in vetro che permettono di accedere ad un più modesto androne ove si trova un vano ascensore ed una scala che permettono di raggiungere tutti i piani interrati e fino al terzo piano fuori terra. Al piano secondo e terzo, dei disimpegni compartimentati da porte tagliafuoco mettono in comunicazione tutti i vani ascensore e le due scale. L'unità immobiliare oggetto della procedura, identificata catastalmente con Foglio 118 particella N.471 sub. 195 è posta al piano secondo interno 4, sul lato Est della torre ed ha accesso attraverso un portone blindato, dal disimpegno condominiale. E' costituita un unico locale ad uso ufficio, un antibagno e bagno. Il locale ufficio è dotato di aperture verso l'esterno, il bagno è dotato di aspirazione forzata.

1. Quota e tipologia del diritto

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

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **90,10**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 19/01/2011 (data fine lavori)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20, interno 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 24 piani complessivi di cui fuori terra n. 21 e di cui interrati n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato conservativo essendo di recente edificazione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**



Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: buone - Note: Il portone e del tipo blindato
Rivestimento	ubicazione: antibagno e bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: da verificare
Condizionamento	- Note: In merito all'impianto di riscaldamento e raffreddamento si segnala che all'interno dell'unità immobiliare sono presenti dei convettori (split) la cui unità di trattamento dell'aria da informazioni ricevute in loco dovrebbero essere ubicati all'interno di alcuni vani condominiali del piano primo. Si precisa che lo scrivente non è riuscito ad identificare detti locali, non è a conoscenza se l'utilizzo di detti locali sia stato autorizzato dal Condominio e non ha la certezza dell'esistenza dell'unità di trattamento dell'aria. La conformità di detto impianto è da verificare in quanto non si hanno le relative dichiarazioni di conformità.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da verificare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da verificare
Telematico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: da verificare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011-01-19

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	L'unità immobiliare è predisposta per l'impianto di riscaldamento e raffreddamento, essendo presenti gli allacci a parete per l'inserimento dei convettori (split), l'unità di trattamento dell'aria da informazioni ricevute in loco dovrebbero essere ubicata all'interno di alcuni vani condominiali del piano primo. Si precisa che lo scrivente non è riuscito ad identificare detti locali, non è a conoscenza se l'utilizzo di detti locali sia stato autorizzato dal Condominio e non ha la certezza dell'esistenza dell'unità di trattamento dell'aria. La conformità di detto impianto non è a norma in quanto non ultimato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio composto da: un locali ad uso ufficio, antibagno e bagno.	sup reale lorda	90,10	1,00	90,10
		90,10		90,10

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) "Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" riferito al II° trimestre 2018 da cui le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello oggetto di perizia individuati come "Uffici ubicati nella zona semiperiferica del Comune di Terni"

risulta un valore compreso tra

€ 900,00 ed € 1100,00

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 2017 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello oggetto di perizia individuati come

"Uffici ubicati nella zona semicentrale/Confini : Fiume Nera, V.Centurini, V.Di Vitalone, V.Malnati, V.Trento, V.San Valentino, V.Di Vittorio, Fosso Stroncone, Fiume Nera con stato conservativo "Normale"

risulta un valore compreso tra

€ 1200,00 ed € 1.500,00

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 € 1100,00 ed € 1.500,00 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 1.400,00 di superficie commerciale netta

(intendendosi per superficie commerciale netta la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali).

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.



Lotto: 004 - Ufficio int. 4**8.3 Valutazione corpi:****A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 126.140,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio composto da: un locali ad uso ufficio, antibagno e bagno.	90,10	€ 1.400,00	€ 126.140,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 126.140,00
Valore corpo			€ 126.140,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 126.140,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.140,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	90,10	€ 126.140,00	€ 126.140,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 18.921,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.903,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 105.315,40
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00



Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione **Terni**
Via Giandimartalo di Vitalone n.20

Lotto: 005 - Ufficio int.5

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (TR) frazione: Terni, Via Giandimartalo di Vitalone 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...OMISSIS... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

.....OMISSIS....., Proprietà per 1/1,
foglio 118, particella 471, subalterno 196,
indirizzo Via Giandimartalo di Vitalone 20, interno 5, piano 2, comune TERNI,
categoria A/10, classe 2, consistenza 2.5, superficie 67, rendita € 910.26

Derivante da:

Visura catastale rilasciata dall'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Terni, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali in data 29/08/2018 protocollo N. T203714.

Coerenze:

Coerenza oggettiva: Lo stato di fatto non è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata in catasto ed ai dati catastali di classamento dell'immobile, in virtù di una diversa distribuzione degli spazi interni che ha aumentato il numero dei vani con conseguente accrescimento della rendita catastale. Il tutto è sanabile tramite la presentazione di una variazione catastale con procedura Docfa.

Coerenza soggettiva: Risulta conformità tra i titolari iscritti in catasto e le risultanze dei registri immobiliari.

Confini:

L'unità immobiliare confina:

- a Nord con disimpegno condominiale identificato con il sub. 188;
- a Est con spazio aperto che si affaccia sull'area condominiale identificata con il Sub.183;
- a Sud con spazio aperto che si affaccia sull'area condominiale identificata con il Sub.183;
- Ovest con spazio aperto che si affaccia sull'area condominiale identificata con il Sub.183 e con altra unità immobiliare identificata con il Sub.197

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto non è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata in catasto ed ai dati catastali di classamento dell'immobile, in virtù di una diversa distribuzione degli spazi interni che ha aumentato il numero dei vani con conseguente accrescimento della rendita catastale.



Regolarizzabili mediante: Il tutto è sanabile tramite la presentazione di una variazione catastale con procedura Docfa con causale "diversa distribuzione degli spazi interni" e la redazione della planimetria che rappresenti l'attuale stato di fatto.

Descrizione delle opere da sanare: Aumento della consistenza catastale, mediante la realizzazione di nuove pareti divisorie che hanno suddiviso un unico ambiente in un ingresso/disimpegno, in due vani ad uso ufficio ed in un ripostiglio.

Variazione catastale con procedura Docfa: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: L'immobile non risulta conforme, ma regolarizzabile mediante variazione catastale con procedura Docfa.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non presenti.

Servizi offerti dalla zona: Scuole pubbliche (Buona), Asilo Nido (Buona), Trasporto pubblico urbano (Buona), Centri commerciali (Buona), Supermercati (Buona), Impianti sportivi (Buona), Ristoranti/Pizzerie (Buona), Collegamenti con le principali arterie stradali (Buona), Ospedale (Buona), Farmacie (Buona), Luoghi di culto (Buona), Piscina pubblica coperta (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro commerciale.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore e Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Fermata servizio pubblico autobus di linea urbana circa 20 mt, Fermata servizio pubblico autobus di linea extraurbana circa 500 mt, Stazione ferroviaria circa Km 2,5, Raccordo autostradale a circa Km 4,00

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- contro ...OMISSIS...; A rogito di Tribunale di Avellino in data 02/01/2013 ai nn. 27645 iscritto/trascritto a Terni in data 23/01/2013 ai nn. 844/654; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

- contro ...OMISSIS...; A rogito di Tribunale di Avellino in data 01/03/2013 ai nn. 5324/13 iscritto/trascritto a Terni in data 27/03/2014 ai nn. 2720/2183; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

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

Nessuna.



4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 59938.40; Importo capitale: € 28797.25; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8406/1071; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 42813.14; Importo capitale: € 20569.46; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8408/1073; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 42813.14; Importo capitale: € 20569.46; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8410/1075; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 42813.14; Importo capitale: € 20569.46; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8412/1077; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 18366.84; Importo capitale: € 1772.18; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8407/1072; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....



- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 13143.62; Importo capitale: € 1268.21; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8409/1074; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 13143.62; Importo capitale: € 1268.21; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8411/1076; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 13143.62; Importo capitale: € 1268.21; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8413/1078; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 11/10/2017 ai nn. 2834/2017 iscritto/trascritto a TERNI in data 24/11/2017 ai nn. 11850/8228;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 955.73

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

- integrazione fondo per lavori edili per variante impianto anticendio: € 26,48;



- fondo per integrazione spese tecniche come da delibera del 13.10.2017: € 73,41.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1442.11.

Dalla situazione contabile prodotta dall'Amministratore del condominio risultano le seguenti spese insolute:

- rata spese tecniche come da delibera del 13-10-2017 importo € 26.48;
- rata integrazione fondo per lavori edili per variante impianto antincendio importo € 73.41;
- rata condominiale anno 2017 € 399.05;
- rata condominiale anno 2018 € 718.29;
- spese condominiali anno 2017 € 166.01;
- spese condominiali anno 2018 € 58.87.

Millesimi di proprietà:

- Tabella A spese generali millesimi 8.04;
- Tabella B spese scale millesimi 5.18;
- Tabella C spese ascensore millesimi 5.18.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'impianto idrico ha un unico contatore a servizio di tutto il condominio. La spesa del consumo idrico viene ripartita in maniera forfettaria alle unità immobiliari ad uso appartamento ed ufficio, sulla base del numero di persone che le occupano. Agli uffici per convenzione viene considerato che è occupato da una persona.

Attestazione Prestazione Energetica: Il certificato di "Attestazione di Prestazione Energetica" verrà redatto dallo scrivente su richiesta prima dell'atto di trasferimento

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Si riporta stralcio del verbale d'assemblea condominiale del 13/10/2017 "L'amministratore rende noto di avere incaricato l'Avv.OMISSIS..... di scrivere una missiva allaOMISSIS..... (ditta secutrice materiale dei lavori) e al progettista e direttore dei lavori Arch. ...OMISSIS... inviata per conoscenza anche alla Curatela fallimentare dellaOMISSIS..... (impresa edile fallita costruttrice del fabbricato), al fine di evidenziare agli stessi tutti i problemi ed i vizi che si stanno riscontrando nel fabbricato (descritti dettagliatamente nella relazione tecnica redatta in data 31.01.2017 dall'Ing. ...OMISSIS... su incarico dell'amministratore) ed invitarli ad attivare le polizze assicurative per il risarcimento dei danni patiti dal Condominio di Via G. di Vitalone n.20. L'Avv.OMISSIS..... ha provveduto a redigere tale missiva in data 08.02.2017 e ad inviarla ai predetti destinatari. A tale missiva laOMISSIS..... ha dato riscontro con lettera del 24.02.2017 e l'Arch. ...OMISSIS... ha risposto con lettera del 27.02.2017. In entrambe le risposte le colpe venivano attribuite alle altre parti in causa respingendo ogni responsabilità in merito. L'amministratore comunque da lettura sia della lettera dell'Avv.OMISSIS..... del 08.02.2017 che delle risposte pervenute dalla ...OMISSIS... e dal" Arch. ...OMISSIS..... Inoltre viene data lettura dell'ulteriore missiva del 06.04.2017 redatta dall'Avv.OMISSIS..... in risposta alla lettera dell'Arch. ...OMISSIS... del 27.02.2017. A tale missiva l'Arch. ...OMISSIS... non ha dato alcuna risposta. L'amministratore inoltre, a tutela dei diritti del condominio, essendo stata rinviata la discussione di tale capo nella precedente assemblea del 28.04.2017 per mancanza del quorum deliberativo, e per evitare che il trascorrere del tempo potesse danneggiare ulteriormente il condominio, ha dato mandato all'Avv.OMISSIS..... per il deposito di un ATP in Tribunale che permetterà di Individuare le carenze progettuali ed esecutive del fabbricato di Via G. da Vita Ione, 20. Nello specifico prende la parola l'Avv.OMISSIS..... per relazionare In merito all'ATP. L'assemblea dopo ampia discussione all'unanimità dei presenti ratifica l'operato dell'amministratore sia relativamente alle missive redatte dall' Avv.OMISSIS..... che sull'incarico conferito allo stesso relativamente all'ATP l'assemblea inoltre sempre all'unanimità dei presenti delibera di attendere l'esito dell'ATP e successivamente chiede all'amministratore di riconvocare nuovamente l'assemblea con lo stesso capo all'o.d.g. per verificare la possibilità di intraprendere azioni risarcitorie."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nato a Terni il 09/09/1908, ...OMISSIS...nato a Piombino il 22/08/1910, ...OMISSIS... nato a Terni il 27/08/1917, la quota di un terzo di proprietà ciascuno delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Urbano al foglio 118 particella 70 sub. 1, particella 70 sub. 3, particella 70 sub. 4,



particella 70 sub. 5, particella 70 sub. 6 è pervenuta ante ventennio
proprietario/i ante ventennio al 25/05/1994.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nato a Falconara il 30/3/1910 per la quota di un mezzo di proprietà ed ai signori ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943 e ...OMISSIS... nato a Terni il 15/01/1938 per la quota di un quarto di proprietà ciascuno, la porzione di area urbana sita in Terni con annesso capannone non censito in Catasto, distinto al NCT al foglio 118 particella 135 (ex 66/b), è pervenuta dalla società Rivoira SpA con sede in Torino codice fiscale 06666970584, con l'atto di compravendita notaio Moretti del 10/03/1970 repertorio n. 13784, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 09/04/1970 ai nn. 2452 registro generale e 1780 registro particolare **dal 10/03/1970 al 12/11/1976.** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS...nato a Piombino il 22/08/1910, ...OMISSIS... nato a Terni il 09/09/1908 e ...OMISSIS... nato a Terni il 27/08/1917, la porzione di area urbana sita in Terni distinta al NCT al foglio 118 particella 136 (ex 66/c), è pervenuta, dalla società Rivoira SpA con sede in Torino codice fiscale 06666970584, con atto di compravendita notaio Moretti del 10/03/1970 repertorio n. 13784, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 09/04/1970 ai nn. 2452 registro generale e 1780 registro particolare **dal 10/03/1970 al 05/02/2004.** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nata a Terni il 22/01/1906, ...OMISSIS... nata a Terni il 30/03/1940 e ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943, la quota di un mezzo di proprietà dei locali costituiti da un Capannone ed una tettoia, siti in Terni distinti nel N.C.E.U. al foglio 118 numero 135 è pervenuta dal signor ...OMISSIS... nato a Falconara il 30/03/1910, deceduto in data 12/11/1976, in virtù di denuncia di successione n. 80 vol. 521 dell'Ufficio del Registro di Terni, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 06/02/1978 ai nn. 814 registro generale e 662 registro particolare. Eredità devoluta per legge. **dal 12/11/1976 al 05/02/2004.** In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nata a Terni il 30/03/1940 e ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943, la quota di due dodicesimi di proprietà del magazzino sito in Terni distinto al NCEU al foglio 118 particella 135 è pervenuta dalla signora ...OMISSIS... nata a Terni il 22/01/1906, deceduta in data 10/11/1986, in virtù di denuncia di successione n. 53 vol. 630 dell'Ufficio del Registro di Terni, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 03/10/1987 ai nn. 8328 registro generale e 6275 registro particolare. Eredità devoluta per legge a favore delle signore ...OMISSIS... e ...OMISSIS... in parti uguali tra loro. **dal 10/11/1986 al 05/02/2004.** In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nata a Terni il 11/07/1941 e ...OMISSIS... nata a Terni il 04/05/1946, la quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Urbano al foglio 118 particella 136, particella 70 sub. 1, particella 70 sub. 3, particella 70 sub. 4, particella 70 sub. 5, particella 70 sub. 6 è pervenuta dal signor ...OMISSIS... nato a Terni il 09/09/1908, deceduto in data 25/05/1994, in virtù di denuncia di successione n. 98/763 Ufficio del Registro di Terni del 01/07/1996, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/09/1996 ai nn. 7366 registro generale e 5547 registro particolare. Eredità devoluta a favore delle due figlie in parti uguali tra loro **dal 25/05/1994 al 05/02/2004.** In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... con sede in Terni codice fiscaleOMISSIS....., l'intera proprietà delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 118 particella 70 sub.1, particella 70 sub. 3, particella 70 sub. 4, particella 70 sub. 5, particella 70 sub. 6 e al Catasto Terreni al foglio 118 particella 70, è pervenuta dai signori ...OMISSIS...nato a Piombino il 22/08/1910 quale bene personale e ...OMISSIS... nato a Terni il 27/08/1917 per la quota di un terzo di proprietà ciascuno e dalle signore ...OMISSIS... nata a Terni il 11/07/1941 e ...OMISSIS... nata a Terni il 04/05/1946 in regime di separazione di beni per la quota di un sesto di proprietà ciascuna, con l'atto di compravendita per notar Luciano Clericò di Terni del 05/02/2004 repertorio n. 127211, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/02/2004 ai nn. 1619 registro generale e 1026 registro particolare **dal 05/02/2004 al 15/06/2007.** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... con sede in Terni codice fiscaleOMISSIS....., l'intera proprietà delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 118 particella 135 ed al Catasto Terreni al foglio 118 particella 135 è pervenuta dalla signora ...OMISSIS... nata a Terni il 30/3/1940 in regime di separazione di beni per la quota di un quarto di proprietà, dalla signora ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943 quale bene personale per la quota di due quarti di proprietà e dal signor ...OMISSIS... nato a Terni il 15/01/1938 quale bene personale per la quota di un quarto di proprietà, con l'atto di compravendita notaio Luciano Clericò di Terni del 05/02/2004 repertorio n. 127211, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/02/2004 ai nn. 1620 registro generale e 1027 registro particolare



dal 05/02/2004 al 15/06/2007. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... codice fiscaleOMISSIS....., ha trasferito la propria sede sociale da Terni a Perugia, atto notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 15/06/2007 repertorio n. 187393, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 28/06/2007 ai nn. 80 19 registro generale e 4979 registro particolare

dal 15/06/2007 al 10/11/2010. In forza di Trasferimento sede sociale.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... codice fiscaleOMISSIS..... ha trasferito la propria sede sociale da Perugia a Roma, atto notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 10/11/2010 repertorio n. 194832, registrato presso a Perugia in data 09/12/2010 al n. 17971

dal 10/11/2010 al 20/03/2012. In forza di Trasferimento sede sociale.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... con sede in Perugia codice fiscale ...OMISSIS... dalla societàOMISSIS..... con sede in Roma codice fiscaleOMISSIS..... con l'atto di compravendita per notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 20/03/2012 repertorio n. 196531, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 5/4/20 12 ai nn. 3846 registro generale e 2943 registro particolare

dal 20/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PDC 186 DEL 06/05/2005 e successive varianti.

Intestazione:OMISSIS.....

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/08/2005 al n. di prot. 186

Numero pratica: PDC 398 del 13/11/2006 e successive varianti.

Intestazione:OMISSIS..... eOMISSIS..... srl

Tipo pratica: Variante Essenziale al Permesso di Costruire n.398 adottato il 13/11/2006

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/11/2007 al n. di prot. 202577

Numero pratica: PDC 52 del 09/02/2010

Intestazione:OMISSIS..... eOMISSIS.....

Tipo pratica: Variante Essenziale al Permesso di Costruire n.398 adottato il 13/11/2006

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/04/2010 al n. di prot. 76498

Numero pratica: DIA 191412 del 17/11/2010

Intestazione:OMISSIS..... eOMISSIS.....

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivita' (Testo unico)

Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n°52 del 09/02/2010 per la realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/11/2010 al n. di prot. 191412

Numero pratica: Certificato di agibilità prot. 144473 del 29/10/2015

Intestazione:OMISSIS.....

Tipo pratica: Certificato di agibilità

7.1 Conformità edilizia:



Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'unità immobiliare sono state realizzate delle modifiche interne che non sono state oggetto di comunicazione al Comune, consistenti nella realizzazione di nuove pareti divisorie che hanno suddiviso un unico ambiente in un ingresso/disimpegno, in due vani ad uso ufficio ed in un ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: CILA A SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne consistenti nella realizzazione di nuove pareti divisorie che hanno suddiviso un unico ambiente in un ingresso/disimpegno, in due vani ad uso ufficio ed in un ripostiglio.

Sanzione per mancata presentazione della CILA (art. 140 comma 12): € 1.000,00

Spese tecniche per CILA A SANATORIA: € 1.000,00

Redazione Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto elettrico: € 500,00

Dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità: € 800,00

Oneri Totali: € 3.300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	OP-Art.140 BbV(s)
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.20 Comparti e studi unitari 1. Le zone soggette ad intervento unitario tramite comparto sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; riguardano interventi da realizzare unitariamente tramite intervento diretto con convenzione e/o atto d'obbligo approvato dalla GC o Piano attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scemputo degli oneri. 2. Le zone soggette a studio unitario sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; il rilascio del primo permesso di costruire è subordinato alla redazione di un progetto unitario esteso all'intero nucleo che è approvato con determinazione dirigenziale. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scemputo degli oneri. 3. Qualora nello studio unitario siano compresi più nuclei edificatori con la medesima destinazione d'uso, è consentito trasferire dall'uno all'altro fino ad un massimo del 10% della cubatura o superficie coperta complessiva prevista nello studio stesso. Le superfici di standard afferenti le quantità trasferite possono essere individuate all'interno del nucleo edificatorio di provenienza; in tal caso la quota di superficie pubblica da destinare a parcheggi, relativa alle attività commerciali, deve sempre soddisfare il valore massimo previsto (80% a parcheggi e 20% a verde) e all'interno della complessiva superficie da destinare a parcheggi pubblici e privati deve essere previsto un incremento di almeno il 5% del numero di posti auto, rispetto al minimo richiesto. 4. Le zone delimitate come comparti e come studi unitari possono avvalersi delle facoltà previste dai commi 3 e 4 dell'art.22 della LR n.11/2004.</p> <p>OP-Art.140 Disposizioni generali 1. Sono state individuate e delimitate quattro aree strategiche, già sede di attività industriali e/o artigianali, destinate a nuove funzioni. 2. Tali aree sono relative alle Officine Bosco, Gruber, S.I.R.I. ed al mulino Fioretti. 3. Il piano si attua attraverso programmi integrati di intervento di cui alla Legge 17.2.1992 n.179 o P. d. R. estesi all'intero nucleo di iniziativa pubblica, privata o mista, secondo le modalità preventivamente stabilite dal Consiglio Comunale. 4. Fino all'approvazione dei piani attuativi, per gli edifici da conservare evidenziati negli elaborati B, sono consentite le seguenti categorie di intervento definite dall'art.31 della L.457/78 (vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380): - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia senza demolizione. 5. Ai fini della graficizzazione delle previsioni di piano e per una migliore comprensione delle stesse, all'interno delle delimitazioni delle aree sopra dette, le sigle delle diverse destinazioni d'uso sono seguite dalle seguenti specificazioni: Ex</p>



	Officine Bosco (b); Gruber (g); S.I.R.I. (s); mulino Fioretti (f). OP-Art.143 Area "Siri"(s) 1. Per tale area si rinvia alle previsioni del PA ad essa relativo approvato con DCC n.67 del 15.04.02 ed ai progetti approvati per la realizzazione delle strutture pubbliche museali e culturali. 2. Eventuali varianti al PA sopra detto devono essere predisposte nel rispetto della normativa generale previgente.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni a firma del Segretario Comunale del Comune di terni in data 17/10/2002 rep. n.3509 trascritta in data 28/03/2003 ai n,ri 2406, 2047, 2408 di formalità
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria, aree da cedere all'amministrazione comunale ed altre da asservire ad uso pubblico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto A

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata all'interno di un edificio costituito da 21 piani fuori terra e 3 piani interrati con struttura portante in cemento armato e tamponature in blocchi in laterizio. Il piano secondo e terzo è esclusivamente direzionale, gli altri piani fuori terra sono residenziali mentre nei piani interrati sono posti i garage e le cantine, di pertinenza delle abitazioni. Nel piano secondo ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, sono presenti complessivamente 8 unità immobiliari tutte destinate ad ufficio. La porzione di edificio fuori terra ha una conformazione a torre con base pressochè quadrata ubicata in posizione decentrata rispetto al lotto mentre la porzione interrata si sviluppa su tutta la superficie del lotto. La dimensione planimetrica della torre si rastrema dopo il piano terzo per rimanere invariata fino al 18° piano dopo di che continua a rastremarsi. Le pareti della torre sono rifinite con piastrelle di colore scuro fino al piano terzo e con mattoni a vista ed intonaco tinteggiato nei restanti piani. Su tutto il perimetro del piano terra è presente un portico che si sviluppa dal filo esterno della muratura sino al blocco dei vani d'ingresso al fabbricato che occupa la parte centrale del piano. Gli ingressi al fabbricato sono due, quello principale posto frontalmente alla via pubblica e l'altro posto sul lato opposto. I due ingressi sono raggiungibili dalla via pubblica attraverso l'area circostante la torre che completamente pavimentata funge anche da copertura dei piani interrati. Sia l'area circostante la torre che il portico sono spazi condominiali. L'ingresso principale, rialzato rispetto al portico, è raggiungibile tramite una rampa di scale di cinque alzate ed è costituito da due portoni in metallo con specchiature in vetro che permettono di accedere all'androne, in cui si trovano due vani ascensori e una rampa di scale che permettono il collegamento con tutti i piani del fabbricato. L'ingresso principale è raggiungibile anche da una rampa per disabili posta sul lato ovest dell'androne. L'altro ingresso posto sul retro è complanare con la quota del portico ed anche esso è costituito da due portoni in metallo con specchiature in vetro che permettono di accedere ad un più modesto androne ove si trova un vano ascensore ed una scala che permettono di raggiungere tutti i piani interrati e fino al terzo piano fuori terra. Al piano secondo e terzo, dei disimpegni compartimentati da porte tagliafuoco mettono in comunicazione tutti i vani ascensore e le due scale. L'unità immobiliare oggetto della procedura, identificata catastalmente con Foglio 118 particella N.471 sub. 196 è posta al piano secondo interno 5, sul lato Sud-Est della torre ed ha accesso attraverso un portone blindato, dal disimpegno condominiale. E' costituita da un ingresso, da tre locali ad uso ufficio, di cui uno di passaggio, un ripostiglio e un antibagno e bagno. Tutti gli uffici sono dotati di aperture verso l'esterno, il bagno è dotato di



aspirazione forzata.

1. Quota e tipologia del diritto

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

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **89,20**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 19/01/2011 (data fine lavori)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20, interno 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 24 piani complessivi di cui fuori terra n. 21 e di cui interrati n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato conservativo essendo di recente edificazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: buone - Note: Il portone e del tipo blindato
Rivestimento	ubicazione: antibagno e bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: da verificare
Condizionamento	- Note: In merito all'impianto di riscaldamento e raffreddamento si segnala che all'interno dell'unità immobiliare sono presenti dei convettori (split) la cui unità di trattamento dell'aria da informazioni ricevute in loco dovrebbero essere ubicati all'interno di alcuni vani condominiali del piano primo. Si precisa che lo scrivente non è riuscito ad identificare detti locali, non è a conoscenza se l'utilizzo di detti locali sia stato autorizzato dal Condominio e non ha la certezza dell'esistenza dell'unità di trattamento dell'aria. La conformità di detto impianto è da verificare in quanto non si hanno le relative dichiarazioni di conformità.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da verificare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da verificare
Telematico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: da verificare



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2011-01-19

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	In merito all'impianto di riscaldamento e raffreddamento si segnala che all'interno dell'unità immobiliare sono presenti dei convettori (split) la cui unità di trattamento dell'aria da informazioni ricevute in loco dovrebbero essere ubicati all'interno di alcuni vani condominiali del piano primo. Si precisa che lo scrivente non è riuscito ad identificare detti locali, non è a conoscenza se l'utilizzo di detti locali sia stato autorizzato dal Condominio e non ha la certezza dell'esistenza dell'unità di trattamento dell'aria. La conformità di detto impianto è da verificare in quanto non si hanno le relative dichiarazioni di conformità.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio composto da: Ingresso, tre locali ad uso ufficio, ripostiglio, antibagno e bagno.	sup reale lorda	89,20	1,00	89,20
		89,20		89,20

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) "Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" riferito al II° trimestre 2018 da cui le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello oggetto di perizia individuati come "Uffici ubicati nella zona semiperiferica del Comune di Terni"

risulta un valore compreso tra
€ 900,00 ed € 1100,00

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 2017 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello oggetto di perizia individuati come

"Uffici ubicati nella zona semicentrale/Confini : Fiume Nera, V.Centurini, V.Di Vitalone, V.Malnati, V.Trento, V.San Valentino, V.Di Vittorio, Fosso Stroncone, Fiume Nera con stato conservativo "Normale"

risulta un valore compreso tra
€ 1200,00 ed € 1.500,00

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 € 1100,00 ed € 1.500,00 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 1.400,00 di superficie commerciale netta

(intendendosi per superficie commerciale netta la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali).

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.



Lotto: 005 - Ufficio int.5**8.3 Valutazione corpi:****A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 124.880,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio composto da: Ingresso, tre locali ad uso ufficio, ripostiglio, antibagno e bagno.	89,20	€ 1.400,00	€ 124.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.880,00
Valore corpo			€ 124.880,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 124.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 124.880,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	89,20	€ 124.880,00	€ 124.880,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 18.732,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.442,11
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 100.905,89
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00



Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione **Terni**
Via Giandimartalo di Vitalone n.20

Lotto: 006 - Ufficio int.6

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (TR) frazione: Terni, Via Giandimartalo di Vitalone 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...OMISSIS... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

.....OMISSIS....., Proprietà per 1/1,
foglio 118, particella 471, subalterno 197,
indirizzo Via Giandimartalo di Vitalone 20, interno 6, piano 2, comune TERNI,
categoria A/10, classe 2, consistenza 2.5, superficie 76, rendita € 910.26

Derivante da:

Visura catastale rilasciata dall'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Terni, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali in data 29/08/2018 protocollo N.T203844.

Coerenze:

Coerenza oggettiva: Lo stato di fatto non è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata in catasto ed ai dati catastali di classamento dell'immobile, in virtù di una diversa distribuzione degli spazi interni che ha aumentato il numero dei vani con conseguente accrescimento della rendita catastale. Il tutto è sanabile tramite la presentazione di una variazione catastale con procedura Docfa.

Coerenza soggettiva: Risulta conformità tra i titolari iscritti in catasto e le risultanze dei registri immobiliari.

Confini:

L'unità immobiliare confina:

- a Nord con disimpegno condominiale identificato con il sub. 188;
- a Est con altra unità immobiliare identificata con il Sub.196;
- a Sud con spazio aperto che si affaccia sull'area condominiale identificata con il Sub.183;
- a Ovest con altra unità immobiliare identificata con il Sub.198.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto non è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata in catasto ed ai dati catastali di classamento dell'immobile, in virtù di una diversa distribuzione degli spazi interni che ha aumentato il numero dei vani con conseguente accrescimento della rendita catastale.

Regolarizzabili mediante: Il tutto è sanabile tramite la presentazione di una variazione catastale con procedura Docfa con causale

Descrizione delle opere da sanare: Aumento della consistenza catastale, mediante la realizzazione di



nuove pareti divisorie che hanno suddiviso un unico ambiente in un ingresso/disimpegno, in due vani ad uso ufficio ed in un ripostiglio.

Variazione catastale con procedura Docfa: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: L'immobile non risulta conforme, ma regolarizzabile mediante variazione catastale con procedura Docfa.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non presenti.

Servizi offerti dalla zona: Scuole pubbliche (Buona), Asilo Nido (Buona), Trasporto pubblico urbano (Buona), Centri commerciali (Buona), Supermercati (Buona), Impianti sportivi (Buona), Ristoranti/Pizzerie (Buona), Collegamenti con le principali arterie stradali (Buona), Ospedale (Buona), Farmacie (Buona), Luoghi di culto (Buona), Piscina pubblica coperta (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro commerciale.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore e Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Fermata servizio pubblico autobus di linea urbana circa 20 mt, Fermata servizio pubblico autobus di linea extraurbana circa 500 mt, Stazione ferroviaria circa Km 2,5, Raccordo autostradale a circa Km 4,00

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- contro ...OMISSIS...; A rogito di Tribunale di Avellino in data 02/01/2013 ai nn. 27645 iscritto/trascritto a Terni in data 23/01/2013 ai nn. 844/654; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

- contro ...OMISSIS...; A rogito di Tribunale di Avellino in data 01/03/2013 ai nn. 5324/13 iscritto/trascritto a Terni in data 27/03/2014 ai nn. 2720/2183; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

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



Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 59938.40; Importo capitale: € 28797.25; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8406/1071; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 42813.14; Importo capitale: € 20569.46; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8408/1073; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 42813.14; Importo capitale: € 20569.46; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8410/1075; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 42813.14; Importo capitale: € 20569.46; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8412/1077; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 18366.84; Importo capitale: € 1772.18; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8407/1072; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo



spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 13143.62; Importo capitale: € 1268.21; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8409/1074; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 13143.62; Importo capitale: € 1268.21; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8411/1076; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 13143.62; Importo capitale: € 1268.21; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8413/1078; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 11/10/2017 ai nn. 2834/2017 iscritto/trascritto a TERNI in data 24/11/2017 ai nn. 11850/8228;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1046.04.

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

➤ integrazione fondo per lavori edili per variante impianto anticendio: € 28,92;



- fondo per integrazione spese tecniche come da delibera del 13.10.2017: € 80,17.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1563.71.

Dalla situazione contabile prodotta dall'Amministratore del condominio risultano le seguenti spese insolute:

- rata spese tecniche come da delibera del 13-10-2017 importo € 28.92;
- rata integrazione fondo per lavori edili per variante impianto antincendio importo € 80.17;
- rata condominiale anno 2017 € 435.85; - rata condominiale anno 2018 € 784.53;
- spese condominiali anno 2017 € 166.01;
- spese condominiali anno 2018 € 68.23.

Millesimi di proprietà:

- Tabella A spese generali millesimi 8.78;
- Tabella B spese scale millesimi 5.66;
- Tabella C spese ascensore millesimi 5.66.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'impianto idrico ha un unico contatore a servizio di tutto il condominio. La spesa del consumo idrico viene ripartita in maniera forfettaria alle unità immobiliari ad uso appartamento ed ufficio, sulla base del numero di persone che le occupano. Agli uffici per convenzione viene considerato che è occupato da una persona.

Attestazione Prestazione Energetica: Il certificato di "Attestazione di Prestazione Energetica" verrà redatto dallo scrivente su richiesta prima dell'atto di trasferimento

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Si riporta stralcio del verbale d'assemblea condominiale del 13/10/2017 "L'amministratore rende noto di avere incaricato l'Avv.OMISSIS..... di scrivere una missiva allaOMISSIS..... (ditta secutrice materiale dei lavori) e al progettista e direttore dei lavori Arch. ...OMISSIS... inviata per conoscenza anche alla Curatela fallimentare dellaOMISSIS..... (impresa edile fallita costruttrice del fabbricato), al fine di evidenziare agli stessi tutti i problemi ed i vizi che si stanno riscontrando nel fabbricato (descritti dettagliatamente nella relazione tecnica redatta in data 31.01.2017 dall'Ing. ...OMISSIS... su incarico dell'amministratore) ed invitarli ad attivare le polizze assicurative per il risarcimento dei danni patiti dal Condominio di Via G. di Vitalone n.20. L'Avv.OMISSIS..... ha provveduto a redigere tale missiva in data 08.02.2017 e ad inviarla ai predetti destinatari. A tale missiva laOMISSIS..... ha dato riscontro con lettera del 24.02.2017 e l'Arch. ...OMISSIS... ha risposto con lettera del 27.02.2017. In entrambe le risposte le colpe venivano attribuite alle altre parti in causa respingendo ogni responsabilità in merito. L'amministratore comunque da lettura sia della lettera dell'Avv.OMISSIS..... del 08.02.2017 che delle risposte pervenute dalla ...OMISSIS... e dal" Arch. ...OMISSIS..... Inoltre viene data lettura dell'ulteriore missiva del 06.04.2017 redatta dall'Avv.OMISSIS..... in risposta alla lettera dell'Arch. ...OMISSIS... del 27.02.2017. A tale missiva l'Arch. ...OMISSIS... non ha dato alcuna risposta. L'amministratore inoltre, a tutela dei diritti del condominio, essendo stata rinviata la discussione di tale capo nella precedente assemblea del 28.04.2017 per mancanza del quorum deliberativo, e per evitare che il trascorrere del tempo potesse danneggiare ulteriormente il condominio, ha dato mandato all'Avv.OMISSIS..... per il deposito di un ATP in Tribunale che permetterà di individuare le carenze progettuali ed esecutive del fabbricato di Via G. da Vita Ione, 20. Nello specifico prende la parola l'Avv.OMISSIS..... per relazionare In merito all'ATP. L'assemblea dopo ampia discussione all'unanimità dei presenti ratifica l'operato dell'amministratore sia relativamente alle missive redatte dall' Avv.OMISSIS..... che sull'incarico conferito allo stesso relativamente all'ATP l'assemblea inoltre sempre all'unanimità dei presenti delibera di attendere l'esito dell'ATP e successivamente chiede all'amministratore di riconvocare nuovamente l'assemblea con lo stesso capo all'o.d.g. per verificare la possibilità di intraprendere azioni risarcitorie."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nato a Terni il 09/09/1908, ...OMISSIS...nato a Piombino il 22/08/1910, ...OMISSIS... nato a Terni il 27/08/1917, la quota di un terzo di proprietà ciascuno delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Urbano al foglio 118 particella 70 sub. 1, particella 70 sub. 3, particella 70 sub. 4, particella 70 sub. 5, particella 70 sub. 6 è pervenuta ante ventennio



proprietario/i ante ventennio al 25/05/1994.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nato a Falconara il 30/3/1910 per la quota di un mezzo di proprietà ed ai signori ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943 e ...OMISSIS... nato a Terni il 15/01/1938 per la quota di un quarto di proprietà ciascuno, la porzione di area urbana sita in Terni con annesso capannone non censito in Catasto, distinto al NCT al foglio 118 particella 135 (ex 66/b), è pervenuta dalla società Rivoira SpA con sede in Torino codice fiscale 06666970584, con l'atto di compravendita notaio Moretti del 10/03/1970 repertorio n. 13784, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 09/04/1970 ai nn. 2452 registro generale e 1780 registro particolare **dal 10/03/1970 al 12/11/1976.** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS...nato a Piombino il 22/08/1910, ...OMISSIS... nato a Terni il 09/09/1908 e ...OMISSIS... nato a Terni il 27/08/1917, la porzione di area urbana sita in Terni distinta al NCT al foglio 118 particella 136 (ex 66/c), è pervenuta, dalla società Rivoira SpA con sede in Torino codice fiscale 06666970584, con atto di compravendita notaio Moretti del 10/03/1970 repertorio n. 13784, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 09/04/1970 ai nn. 2452 registro generale e 1780 registro particolare **dal 10/03/1970 al 05/02/2004.** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nata a Terni il 22/01/1906, ...OMISSIS... nata a Terni il 30/03/1940 e ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943, la quota di un mezzo di proprietà dei locali costituiti da un Capannone ed una tettoia, siti in Terni distinti nel N.C.E.U. al foglio 118 numero 135 è pervenuta dal signor ...OMISSIS... nato a Falconara il 30/03/1910, deceduto in data 12/11/1976, in virtù di denuncia di successione n. 80 vol. 521 dell'Ufficio del Registro di Terni, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 06/02/1978 ai nn. 814 registro generale e 662 registro particolare. Eredità devoluta per legge. **dal 12/11/1976 al 05/02/2004.** In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nata a Terni il 30/03/1940 e ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943, la quota di due dodicesimi di proprietà del magazzino sito in Terni distinto al NCEU al foglio 118 particella 135 è pervenuta dalla signora ...OMISSIS... nata a Terni il 22/01/1906, deceduta in data 10/11/1986, in virtù di denuncia di successione n. 53 vol. 630 dell'Ufficio del Registro di Terni, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 03/10/1987 ai nn. 8328 registro generale e 6275 registro particolare. Eredità devoluta per legge a favore delle signore ...OMISSIS... e ...OMISSIS... in parti uguali tra loro. **dal 10/11/1986 al 05/02/2004.** In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nata a Terni il 11/07/1941 e ...OMISSIS... nata a Terni il 04/05/1946, la quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Urbano al foglio 118 particella 136, particella 70 sub. 1, particella 70 sub. 3, particella 70 sub. 4, particella 70 sub. 5, particella 70 sub. 6 è pervenuta dal signor ...OMISSIS... nato a Terni il 09/09/1908, deceduto in data 25/05/1994, in virtù di denuncia di successione n. 98/763 Ufficio del Registro di Terni del 01/07/1996, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/09/1996 ai nn. 7366 registro generale e 5547 registro particolare. Eredità devoluta a favore delle due figlie in parti uguali tra loro **dal 25/05/1994 al 05/02/2004.** In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... con sede in Terni codice fiscaleOMISSIS....., l'intera proprietà delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 118 particella 70 sub.1, particella 70 sub. 3, particella 70 sub. 4, particella 70 sub. 5, particella 70 sub. 6 e al Catasto Terreni al foglio 118 particella 70, è pervenuta dai signori ...OMISSIS...nato a Piombino il 22/08/1910 quale bene personale e ...OMISSIS... nato a Terni il 27/08/1917 per la quota di un terzo di proprietà ciascuno e dalle signore ...OMISSIS... nata a Terni il 11/07/1941 e ...OMISSIS... nata a Terni il 04/05/1946 in regime di separazione di beni per la quota di un sesto di proprietà ciascuna, con l'atto di compravendita per notar Luciano Clericò di Terni del 05/02/2004 repertorio n. 127211, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/02/2004 ai nn. 1619 registro generale e 1026 registro particolare **dal 05/02/2004 al 15/06/2007.** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... con sede in Terni codice fiscaleOMISSIS....., l'intera proprietà delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 118 particella 135 ed al Catasto Terreni al foglio 118 particella 135 è pervenuta dalla signora ...OMISSIS... nata a Terni il 30/3/1940 in regime di separazione di beni per la quota di un quarto di proprietà, dalla signora ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943 quale bene personale per la quota di due quarti di proprietà e dal signor ...OMISSIS...



nato a Terni il 15/01/1938 quale bene personale per la quota di un quarto di proprietà, con l'atto di compravendita notaio Luciano Clericò di Terni del 05/02/2004 repertorio n. 127211, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/02/2004 ai nn. 1620 registro generale e 1027 registro particolare

dal 05/02/2004 al 15/06/2007. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... codice fiscaleOMISSIS....., ha trasferito la propria sede sociale da Terni a Perugia, atto notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 15/06/2007 repertorio n. 187393, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 28/06/2007 ai nn. 80 19 registro generale e 4979 registro particolare

dal 15/06/2007 al 10/11/2010. In forza di Trasferimento sede sociale.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... codice fiscaleOMISSIS..... ha trasferito la propria sede sociale da Perugia a Roma, atto notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 10/11/2010 repertorio n. 194832, registrato presso a Perugia in data 09/12/2010 al n. 17971

dal 10/11/2010 al 20/03/2012. In forza di Trasferimento sede sociale.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... con sede in Perugia codice fiscale ...OMISSIS... dalla societàOMISSIS..... con sede in Roma codice fiscaleOMISSIS..... con l'atto di compravendita per notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 20/03/2012 repertorio n. 196531, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 5/4/20 12 ai nn. 3846 registro generale e 2943 registro particolare

dal 20/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PDC 186 DEL 06/05/2005 e successive varianti.

Intestazione:OMISSIS.....

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/08/2005 al n. di prot. 186

Numero pratica: PDC 398 del 13/11/2006 e successive varianti.

Intestazione:OMISSIS..... eOMISSIS..... srl

Tipo pratica: Variante Essenziale al Permesso di Costruire n.398 adottato il 13/11/2006

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/11/2007 al n. di prot. 202577

Numero pratica: PDC 52 del 09/02/2010

Intestazione:OMISSIS..... eOMISSIS.....

Tipo pratica: Variante Essenziale al Permesso di Costruire n.398 adottato il 13/11/2006

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/04/2010 al n. di prot. 76498

Numero pratica: DIA 191412 del 17/11/2010

Intestazione:OMISSIS..... eOMISSIS.....

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivita' (Testo unico)

Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n°52 del 09/02/2010 per la realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/11/2010 al n. di prot. 191412

Numero pratica: Certificato di agibilità prot. 144473 del 29/10/2015



Intestazione:OMISSIS.....

Tipo pratica: Certificato di agibilità

7.1 Conformità edilizia:**Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'unità immobiliare sono state realizzate delle modifiche interne che non sono state oggetto di comunicazione al Comune, consistenti nella realizzazione di nuove pareti divisorie che hanno suddiviso un unico ambiente in un ingresso/disimpegno, in due vani ad uso ufficio ed in un ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: CILA A SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne consistenti nella realizzazione di nuove pareti divisorie che hanno suddiviso un unico ambiente in due locali ad uso ufficio, la ricollocazione del portone nel sito originario, la chiusura delle aperture utilizzate come sportello di front office e il rifacimento della parete perimetrale mancante.

Sanzione per mancata presentazione della CILA (art. 140 comma 12): € 1.000,00

Spese tecniche per CILA A SANATORIA: € 1.000,00

Redazione Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto elettrico: € 500,00

Dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità: € 800,00

Opere edili: € 5.000,00

Oneri Totali: € 8.300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	OP-Art.140 BbV(s)
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.20 Comparti e studi unitari 1. Le zone soggette ad intervento unitario tramite comparto sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; riguardano interventi da realizzare unitariamente tramite intervento diretto con convenzione e/o atto d'obbligo approvato dalla GC o Piano attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scemputo degli oneri. 2. Le zone soggette a studio unitario sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; il rilascio del primo permesso di costruire è subordinato alla redazione di un progetto unitario esteso all'intero nucleo che è approvato con determinazione dirigenziale. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scemputo degli oneri. 3. Qualora nello studio unitario siano compresi più nuclei edificatori con la medesima destinazione d'uso, è consentito trasferire dall'uno all'altro fino ad un massimo del 10% della cubatura o superficie coperta complessiva prevista nello studio stesso. Le superfici di standard afferenti le quantità trasferite possono essere individuate all'interno del nucleo edificatorio di provenienza; in tal caso la quota di superficie pubblica da destinare a parcheggi, relativa alle attività commerciali, deve sempre soddisfare il valore massimo previsto (80% a parcheggi e 20% a verde) e all'interno della complessiva superficie da destinare a parcheggi pubblici e privati deve essere previsto un incremento di almeno il 5% del numero di posti auto, rispetto al minimo richiesto. 4. Le zone delimitate come comparti e come studi unitari possono avvalersi delle facoltà previste dai commi 3 e 4 dell'art.22 della LR n.11/2004.



	<p>OP-Art.140 Disposizioni generali 1. Sono state individuate e delimitate quattro aree strategiche, già sede di attività industriali e/o artigianali, destinate a nuove funzioni. 2. Tali aree sono relative alle Officine Bosco, Gruber, S.I.R.I. ed al mulino Fioretti. 3. Il piano si attua attraverso programmi integrati di intervento di cui alla Legge 17.2.1992 n.179 o P. d. R. estesi all'intero nucleo di iniziativa pubblica, privata o mista, secondo le modalità preventivamente stabilite dal Consiglio Comunale. 4. Fino all'approvazione dei piani attuativi, per gli edifici da conservare evidenziati negli elaborati B, sono consentite le seguenti categorie di intervento definite dall'art.31 della L.457/78 (vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380): - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia senza demolizione. 5. Ai fini della graficizzazione delle previsioni di piano e per una migliore comprensione delle stesse, all'interno delle delimitazioni delle aree sopra dette, le sigle delle diverse destinazioni d'uso sono seguite dalle seguenti specificazioni: Ex Officine Bosco (b); Gruber (g); S.I.R.I. (s); mulino Fioretti (f).</p> <p>OP-Art.143 Area "Siri"(s) 1. Per tale area si rinvia alle previsioni del PA ad essa relativo approvato con DCC n.67 del 15.04.02 ed ai progetti approvati per la realizzazione delle strutture pubbliche museali e culturali. 2. Eventuali varianti al PA sopra detto devono essere predisposte nel rispetto della normativa generale previgente.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni a firma del Segretario Comunale del Comune di terni in data 17/10/2002 rep. n.3509 trascritta in data 28/03/2003 ai n,ri 2406, 2047, 2408 di formalità
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria, aree da cedere all'amministrazione comunale ed altre da asservire ad uso pubblico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata all'interno di un edificio costituito da 21 piani fuori terra e 3 piani interrati con struttura portante in cemento armato e tamponature in blocchi in laterizio. Il piano secondo e terzo è esclusivamente direzionale, gli altri piani fuori terra sono residenziali mentre nei piani interrati sono posti i garage e le cantine, di pertinenza delle abitazioni. Nel piano secondo ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, sono presenti complessivamente 8 unità immobiliari tutte destinate ad ufficio. La porzione di edificio fuori terra ha una conformazione a torre con base pressochè quadrata ubicata in posizione decentrata rispetto al lotto mentre la porzione interrata si sviluppa su tutta la superficie del lotto. La dimensione planimetrica della torre si



rastrema dopo il piano terzo per rimanere invariata fino al 18° piano dopo di che continua a rastremarsi. Le pareti della torre sono rifinite con piastrelle di colore scuro fino al piano terzo e con mattoni a vista ed intonaco tinteggiato nei restanti piani. Su tutto il perimetro del piano terra è presente un portico che si sviluppa dal filo esterno della muratura sino al blocco dei vani d'ingresso al fabbricato che occupa la parte centrale del piano. Gli ingressi al fabbricato sono due, quello principale posto frontalmente alla via pubblica e l'altro posto sul lato opposto. I due ingressi sono raggiungibili dalla via pubblica attraverso l'area circostante la torre che completamente pavimentata funge anche da copertura dei piani interrati. Sia l'area circostante la torre che il portico sono spazi condominiali. L'ingresso principale, rialzato rispetto al portico, è raggiungibile tramite una rampa di scale di cinque alzate ed è costituito da due portoni in metallo con specchiature in vetro che permettono di accedere all'androne, in cui si trovano due vani ascensori e una rampa di scale che permettono il collegamento con tutti i piani del fabbricato. L'ingresso principale è raggiungibile anche da una rampa per disabili posta sul lato ovest dell'androne. L'altro ingresso posto sul retro è complanare con la quota del portico ed anche esso è costituito da due portoni in metallo con specchiature in vetro che permettono di accedere ad un più modesto androne ove si trova un vano ascensore ed una scala che permettono di raggiungere tutti i piani interrati e fino al terzo piano fuori terra. Al piano secondo e terzo, dei disimpegni compartimentati da porte tagliafuoco mettono in comunicazione tutti i vani ascensore e le due scale. L'unità immobiliare oggetto della procedura, identificata catastalmente con Foglio 118 particella N.471 sub. 197 è posta al piano secondo interno 6. L'unità è direttamente accessibile dal disimpegno condominiale in quanto è priva di portone di accesso e di una porzione di parete perimetrale che doveva separarla dal detto disimpegno. Sulla restante parete perimetrale confinante con lo stesso spazio condominiale, sono presenti delle aperture utilizzate come sportello di front office, il portone di accesso risulta spostato all'ingresso del disimpegno del vano ascensore. Detta situazione è stata costituita dal conduttore che aveva in affitto tutte le unità immobiliari del piano secondo e che utilizzava arbitrariamente lo spazio condominiale come disimpegno a servizio degli uffici del piano. Quanto sopra è sanabile mediante la ricollocazione del portone nel sito originario, la chiusura delle aperture utilizzate come sportello di front office e il rifacimento della parete perimetrale mancante.

1. Quota e tipologia del diritto

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

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **73,80**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 19/01/2011 (data fine lavori)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20, interno 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 24 piani complessivi di cui fuori terra n. 21 e di cui interrati n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato conservativo essendo di recente edificazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: buone



Rivestimento - Note: Il portone e del tipo blindato
 ubicazione: **antibagno e bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Condizionamento - Note: In merito all'impianto di riscaldamento e raffreddamento si segnala che all'interno dell'unità immobiliare sono presenti dei convettori (split) la cui unità di trattamento dell'aria da informazioni ricevute in loco dovrebbero essere ubicati all'interno di alcuni vani condominiali del piano primo. Si precisa che lo scrivente non è riuscito ad identificare detti locali, non è a conoscenza se l'utilizzo di detti locali sia stato autorizzato dal Condominio e non ha la certezza dell'esistenza dell'unità di trattamento dell'aria. La conformità di detto impianto è da verificare in quanto non si hanno le relative dichiarazioni di conformità.

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Telematico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2011-01-19

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	In merito all'impianto di riscaldamento e raffreddamento si segnala che all'interno dell'unità immobiliare sono presenti dei convettori (split) la cui unità di trattamento dell'aria da informazioni ricevute in loco dovrebbero essere ubicati all'interno di alcuni vani condominiali del piano primo. Si precisa che lo scrivente non è riuscito ad identificare detti locali, non è a conoscenza se l'utilizzo di detti locali sia stato autorizzato dal Condominio e non ha la certezza dell'esistenza dell'unità di trattamento dell'aria. La conformità di detto impianto è da verificare in quanto non si hanno le relative dichiarazioni di conformità.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio composto da: due locali ad uso ufficio e un bagno.	sup reale lorda	73,80	1,00	73,80
		73,80		73,80



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) "Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" riferito al II° trimestre 2018 da cui le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello oggetto di perizia individuati come "Uffici ubicati nella zona semiperiferica del Comune di Terni"

risulta un valore compreso tra

€ 900,00 ed € 1100,00

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 2017 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello oggetto di perizia individuati come

"Uffici ubicati nella zona semicentrale/Confini : Fiume Nera, V.Centurini, V.Di Vitalone, V.Malnati, V.Trento, V.San Valentino, V.Di Vittorio, Fosso Stroncone, Fiume Nera con stato conservativo "Normale"

risulta un valore compreso tra

€ 1200,00 ed € 1.500,00

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 € 1100,00 ed € 1.500,00 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 1.400,00 di superficie commerciale netta

(intendendosi per superficie commerciale netta la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali).

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.



Lotto: 006 - Ufficio int.6**8.3 Valutazione corpi:****A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.320,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio composto da: due locali ad uso ufficio e un bagno.	73,80	€ 1.400,00	€ 103.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.320,00
Valore corpo			€ 103.320,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 103.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.320,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	73,80	€ 103.320,00	€ 103.320,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 15.498,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.563,71
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.458,29
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00



Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione **Terni**
Via Giandimartalo di Vitalone n.20

Lotto: 007 - Ufficio int.7

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (TR) frazione: Terni, Via Giandimartalo di Vitalone 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...OMISSIS... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

.....OMISSIS....., Proprietà per 1/1,
foglio 118, particella 471, subalterno 198,
indirizzo Via Giandimartalo di Vitalone 20, interno 7, piano 2, comune TERNI,
categoria A/10, classe 2, consistenza 3, superficie 85, rendita € 1092.31

Derivante da: Visura catastale rilasciata dall'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Terni, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali in data 29/08/2018 protocollo N. T203948.

Coerenze:

Coerenza oggettiva: Lo stato di fatto non è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata in catasto ed ai dati catastali di classamento dell'immobile, in virtù di una diversa distribuzione degli spazi interni che ha aumentato il numero dei vani con conseguente accrescimento della rendita catastale. Il tutto è sanabile tramite la presentazione di una variazione catastale con procedura Docfa.

Coerenza soggettiva: Risulta conformità tra i titolari iscritti in catasto e le risultanze dei registri immobiliari.

Confini:

L'unità immobiliare confina:

- Nord con spazio aperto che si affaccia sull'area condominiale identificata con il Sub.183 e con altra unità immobiliare identificata con il Sub.199;
- a Est con disimpegno condominiale identificato con il sub. 188, con altra unità immobiliare identificata con il Sub.196 e con spazio aperto che si affaccia sull'area condominiale identificata con il Sub.183;
- a Sud con spazio aperto che si affaccia sull'area condominiale identificata con il Sub.183;
- a Ovest con spazio aperto che si affaccia sull'area condominiale identificata con il Sub.183;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto non è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata in catasto ed ai dati catastali di classamento dell'immobile, in virtù di una diversa distribuzione degli spazi interni che ha aumentato il numero dei vani con conseguente accrescimento della rendita catastale.



Regolarizzabili mediante: Il tutto è sanabile tramite la presentazione di una variazione catastale con procedura Docfa con causale "diversa distribuzione degli spazi interni" e la redazione della planimetria che rappresenti l'attuale stato di fatto.

Descrizione delle opere da sanare: Aumento della consistenza catastale, mediante la realizzazione di nuove pareti divisorie che hanno suddiviso un unico ambiente in un ingresso/disimpegno, in due vani ad uso ufficio ed in un ripostiglio.

Variazione catastale con procedura Docfa: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: L'immobile non risulta conforme, ma regolarizzabile mediante variazione catastale con procedura Docfa.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non presenti.

Servizi offerti dalla zona: Scuole pubbliche (Buona), Asilo Nido (Buona), Trasporto pubblico urbano (Buona), Centri commerciali (Buona), Supermercati (Buona), Impianti sportivi (Buona), Ristoranti/Pizzerie (Buona), Collegamenti con le principali arterie stradali (Buona), Ospedale (Buona), Farmacie (Buona), Luoghi di culto (Buona), Piscina pubblica coperta (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro commerciale.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore e Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Fermata servizio pubblico autobus di linea urbana circa 20 mt, Fermata servizio pubblico autobus di linea extraurbana circa 500 mt, Stazione ferroviaria circa Km 2,5, Raccordo autostradale a circa Km 4,00

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- contro ...OMISSIS...; A rogito di Tribunale di Avellino in data 02/01/2013 ai nn. 27645 iscritto/trascritto a Terni in data 23/01/2013 ai nn. 844/654; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

- contro ...OMISSIS...; A rogito di Tribunale di Avellino in data 01/03/2013 ai nn. 5324/13 iscritto/trascritto a Terni in data 27/03/2014 ai nn. 2720/2183; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

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

Nessuna.



4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 59938.40; Importo capitale: € 28797.25; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8406/1071; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 42813.14; Importo capitale: € 20569.46; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8408/1073; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 42813.14; Importo capitale: € 20569.46; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8410/1075; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 42813.14; Importo capitale: € 20569.46; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8412/1077; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 18366.84; Importo capitale: € 1772.18; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8407/1072; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....



- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 13143.62; Importo capitale: € 1268.21; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8409/1074; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 13143.62; Importo capitale: € 1268.21; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8411/1076; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 13143.62; Importo capitale: € 1268.21; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8413/1078; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 11/10/2017 ai nn. 2834/2017 iscritto/trascritto a TERNI in data 24/11/2017 ai nn. 11850/8228;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1229.38

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

- integrazione fondo per lavori edili per variante impianto anticendio: € 33,99;
- fondo per integrazione spese tecniche come da delibera del 13.10.2017: € 94,23.



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1802.95.

Dalla situazione contabile prodotta dall'Amministratore del condominio risultano le seguenti spese insolute:

- rata spese tecniche come da delibera del 13-10-2017 importo € 33.99;
- rata integrazione fondo per lavori edili per variante impianto antincendio importo € 94.23;
- rata condominiale anno 2017 € 512.25;
- rata condominiale anno 2018 € 922.05;
- spese condominiali anno 2017 € 172.19;
- spese condominiali anno 2018 € 68.24.

Millesimi di proprietà:

- Tabella A spese generali millesimi 10.32;
- Tabella B spese scale millesimi 6.65;
- Tabella C spese ascensore millesimi 6.65.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'impianto idrico ha un unico contatore a servizio di tutto il condominio. La spesa del consumo idrico viene ripartita in maniera forfettaria alle unità immobiliari ad uso appartamento ed ufficio, sulla base del numero di persone che le occupano. Agli uffici per convenzione viene considerato che è occupato da una persona.

Attestazione Prestazione Energetica: Il certificato di "Attestazione di Prestazione Energetica" verrà redatto dallo scrivente su richiesta prima dell'atto di trasferimento

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Si riporta stralcio del verbale d'assemblea condominiale del 13/10/2017 "L'amministratore rende noto di avere incaricato l'Avv.OMISSIS..... di scrivere una missiva allaOMISSIS..... (ditta secutrice materiale dei lavori) e al progettista e direttore dei lavori Arch. ...OMISSIS... inviata per conoscenza anche alla Curatela fallimentare dellaOMISSIS..... (impresa edile fallita costruttrice del fabbricato), al fine di evidenziare agli stessi tutti i problemi ed i vizi che si stanno riscontrando nel fabbricato (descritti dettagliatamente nella relazione tecnica redatta in data 31.01.2017 dall'Ing. ...OMISSIS... su incarico dell'amministratore) ed invitarli ad attivare le polizze assicurative per il risarcimento dei danni patiti dal Condominio di Via G. di Vitalone n.20. L'Avv.OMISSIS..... ha provveduto a redigere tale missiva in data 08.02.2017 e ad inviarla ai predetti destinatari. A tale missiva laOMISSIS..... ha dato riscontro con lettera del 24.02.2017 e l'Arch. ...OMISSIS... ha risposto con lettera del 27.02.2017. In entrambe le risposte le colpe venivano attribuite alle altre parti in causa respingendo ogni responsabilità in merito. L'amministratore comunque da lettura sia della lettera dell'Avv.OMISSIS..... del 08.02.2017 che delle risposte pervenute dalla ...OMISSIS... e dal" Arch. ...OMISSIS..... Inoltre viene data lettura dell'ulteriore missiva del 06.04.2017 redatta dall'Avv.OMISSIS..... in risposta alla lettera dell'Arch. ...OMISSIS... del 27.02.2017. A tale missiva l'Arch. ...OMISSIS... non ha dato alcuna risposta. L'amministratore inoltre, a tutela dei diritti del condominio, essendo stata rinviata la discussione di tale capo nella precedente assemblea del 28.04.2017 per mancanza del quorum deliberativo, e per evitare che il trascorrere del tempo potesse danneggiare ulteriormente il condominio, ha dato mandato all'Avv.OMISSIS..... per il deposito di un ATP in Tribunale che permetterà di individuare le carenze progettuali ed esecutive del fabbricato di Via G. da Vita Ione, 20. Nello specifico prende la parola l'Avv.OMISSIS..... per relazionare In merito all'ATP. L'assemblea dopo ampia discussione all'unanimità dei presenti ratifica l'operato dell'amministratore sia relativamente alle missive redatte dall' Avv.OMISSIS..... che sull'incarico conferito allo stesso relativamente all'ATP l'assemblea inoltre sempre all'unanimità dei presenti delibera di attendere l'esito dell'ATP e successivamente chiede all'amministratore di riconvocare nuovamente l'assemblea con lo stesso capo all'o.d.g. per verificare la possibilità di intraprendere azioni risarcitorie."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nato a Terni il 09/09/1908, ...OMISSIS...nato a Piombino il 22/08/1910, ...OMISSIS... nato a Terni il 27/08/1917, la quota di un terzo di proprietà ciascuno delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Urbano al foglio 118 particella 70 sub. 1, particella 70 sub. 3, particella 70 sub. 4, particella 70 sub. 5, particella 70 sub. 6 è pervenuta ante ventennio **proprietario/i ante ventennio al 25/05/1994.**



Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nato a Falconara il 30/3/1910 per la quota di un mezzo di proprietà ed ai signori ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943 e ...OMISSIS... nato a Terni il 15/01/1938 per la quota di un quarto di proprietà ciascuno, la porzione di area urbana sita in Terni con annesso capannone non censito in Catasto, distinto al NCT al foglio 118 particella 135 (ex 66/b), è pervenuta dalla società Rivoira SpA con sede in Torino codice fiscale 06666970584, con l'atto di compravendita notaio Moretti del 10/03/1970 repertorio n. 13784, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 09/04/1970 ai nn. 2452 registro generale e 1780 registro particolare **dal 10/03/1970 al 12/11/1976**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS...nato a Piombino il 22/08/1910, ...OMISSIS... nato a Terni il 09/09/1908 e ...OMISSIS... nato a Terni il 27/08/1917, la porzione di area urbana sita in Terni distinta al NCT al foglio 118 particella 136 (ex 66/c), è pervenuta, dalla società Rivoira SpA con sede in Torino codice fiscale 06666970584, con atto di compravendita notaio Moretti del 10/03/1970 repertorio n. 13784, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 09/04/1970 ai nn. 2452 registro generale e 1780 registro particolare **dal 10/03/1970 al 05/02/2004**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nata a Terni il 22/01/1906, ...OMISSIS... nata a Terni il 30/03/1940 e ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943, la quota di un mezzo di proprietà dei locali costituiti da un Capannone ed una tettoia, siti in Terni distinti nel N.C.E.U. al foglio 118 numero 135 è pervenuta dal signor ...OMISSIS... nato a Falconara il 30/03/1910, deceduto in data 12/11/1976, in virtù di denuncia di successione n. 80 vol. 521 dell'Ufficio del Registro di Terni, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 06/02/1978 ai nn. 814 registro generale e 662 registro particolare. Eredità devoluta per legge. **dal 12/11/1976 al 05/02/2004**. In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nata a Terni il 30/03/1940 e ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943, la quota di due dodicesimi di proprietà del magazzino sito in Terni distinto al NCEU al foglio 118 particella 135 è pervenuta dalla signora ...OMISSIS... nata a Terni il 22/01/1906, deceduta in data 10/11/1986, in virtù di denuncia di successione n. 53 vol. 630 dell'Ufficio del Registro di Terni, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 03/10/1987 ai nn. 8328 registro generale e 6275 registro particolare. Eredità devoluta per legge a favore delle signore ...OMISSIS... e ...OMISSIS... in parti uguali tra loro. **dal 10/11/1986 al 05/02/2004**. In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nata a Terni il 11/07/1941 e ...OMISSIS... nata a Terni il 04/05/1946, la quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Urbano al foglio 118 particella 136, particella 70 sub. 1, particella 70 sub. 3, particella 70 sub. 4, particella 70 sub. 5, particella 70 sub. 6 è pervenuta dal signor ...OMISSIS... nato a Terni il 09/09/1908, deceduto in data 25/05/1994, in virtù di denuncia di successione n. 98/763 Ufficio del Registro di Terni del 01/07/1996, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/09/1996 ai nn. 7366 registro generale e 5547 registro particolare. Eredità devoluta a favore delle due figlie in parti uguali tra loro **dal 25/05/1994 al 05/02/2004**. In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... con sede in Terni codice fiscaleOMISSIS....., l'intera proprietà delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 118 particella 70 sub.1, particella 70 sub. 3, particella 70 sub. 4, particella 70 sub. 5, particella 70 sub. 6 e al Catasto Terreni al foglio 118 particella 70, è pervenuta dai signori ...OMISSIS...nato a Piombino il 22/08/1910 quale bene personale e ...OMISSIS... nato a Terni il 27/08/1917 per la quota di un terzo di proprietà ciascuno e dalle signore ...OMISSIS... nata a Terni il 11/07/1941 e ...OMISSIS... nata a Terni il 04/05/1946 in regime di separazione di beni per la quota di un sesto di proprietà ciascuna, con l'atto di compravendita per notar Luciano Clericò di Terni del 05/02/2004 repertorio n. 127211, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/02/2004 ai nn. 1619 registro generale e 1026 registro particolare **dal 05/02/2004 al 15/06/2007**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... con sede in Terni codice fiscaleOMISSIS....., l'intera proprietà delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 118 particella 135 ed al Catasto Terreni al foglio 118 particella 135 è pervenuta dalla signora ...OMISSIS... nata a Terni il 30/3/1940 in regime di separazione di beni per la quota di un quarto di proprietà, dalla signora ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943 quale bene personale per la quota di due quarti di proprietà e dal signor ...OMISSIS... nato a Terni il 15/01/1938 quale bene personale per la quota di un quarto di proprietà, con l'atto di compravendita notaio Luciano Clericò di Terni del 05/02/2004 repertorio n. 127211, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/02/2004 ai nn. 1620 registro generale e 1027 registro particolare **dal 05/02/2004 al 15/06/2007**. In forza di atto di compravendita.



Titolare/Proprietario:OMISSIS..... codice fiscaleOMISSIS....., ha trasferito la propria sede sociale da Terni a Perugia, atto notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 15/06/2007 repertorio n. 187393, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 28/06/2007 ai nn. 80 19 registro generale e 4979 registro particolare
dal 15/06/2007 al 10/11/2010. In forza di Trasferimento sede sociale.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... codice fiscaleOMISSIS..... ha trasferito la propria sede sociale da Perugia a Roma, atto notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 10/11/2010 repertorio n. 194832, registrato presso a Perugia in data 09/12/2010 al n. 17971
dal 10/11/2010 al 20/03/2012. In forza di Trasferimento sede sociale.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... con sede in Perugia codice fiscale ...OMISSIS... dalla societàOMISSIS..... con sede in Roma codice fiscaleOMISSIS..... con l'atto di compravendita per notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 20/03/2012 repertorio n. 196531, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 5/4/2012 ai nn. 3846 registro generale e 2943 registro particolare
dal 20/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PDC 186 DEL 06/05/2005 e successive varianti.

Intestazione:OMISSIS.....

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/08/2005 al n. di prot. 186

Numero pratica: PDC 398 del 13/11/2006 e successive varianti.

Intestazione:OMISSIS..... eOMISSIS..... srl

Tipo pratica: Variante Essenziale al Permesso di Costruire n.398 adottato il 13/11/2006

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/11/2007 al n. di prot. 202577

Numero pratica: PDC 52 del 09/02/2010

Intestazione:OMISSIS..... eOMISSIS.....

Tipo pratica: Variante Essenziale al Permesso di Costruire n.398 adottato il 13/11/2006

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/04/2010 al n. di prot. 76498

Numero pratica: DIA 191412 del 17/11/2010

Intestazione:OMISSIS..... eOMISSIS.....

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivita' (Testo unico)

Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n°52 del 09/02/2010 per la realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/11/2010 al n. di prot. 191412

Numero pratica: Certificato di agibilità prot. 144473 del 29/10/2015

Intestazione:OMISSIS.....

Tipo pratica: Certificato di agibilità

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'unità immobiliare sono state realizzate delle modifiche interne che non sono state oggetto di comunicazione al Comune, consistenti nella realizzazione di nuove pareti divisorie che hanno suddiviso un unico ambiente in un ingresso/disimpegno, in due vani ad uso ufficio ed in un ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: CILA A SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne consistenti nella realizzazione di nuove pareti divisorie che hanno suddiviso un unico ambiente in un ingresso/disimpegno, in due vani ad uso ufficio ed in un ripostiglio.

Sanzione per mancata presentazione della CILA (art. 140 comma 12): € 1.000,00

Spese tecniche per CILA A SANATORIA: € 1.000,00

Redazione Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto elettrico: € 500,00

Dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità: € 800,00

Oneri Totali: € 3.300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	OP-Art.140 BbV(s)
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.20 Comparti e studi unitari 1. Le zone soggette ad intervento unitario tramite comparto sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; riguardano interventi da realizzare unitariamente tramite intervento diretto con convenzione e/o atto d'obbligo approvato dalla GC o Piano attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scemputo degli oneri. 2. Le zone soggette a studio unitario sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; il rilascio del primo permesso di costruire è subordinato alla redazione di un progetto unitario esteso all'intero nucleo che è approvato con determinazione dirigenziale. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scemputo degli oneri. 3. Qualora nello studio unitario siano compresi più nuclei edificatori con la medesima destinazione d'uso, è consentito trasferire dall'uno all'altro fino ad un massimo del 10% della cubatura o superficie coperta complessiva prevista nello studio stesso. Le superfici di standard afferenti le quantità trasferite possono essere individuate all'interno del nucleo edificatorio di provenienza; in tal caso la quota di superficie pubblica da destinare a parcheggi, relativa alle attività commerciali, deve sempre soddisfare il valore massimo previsto (80% a parcheggi e 20% a verde) e all'interno della complessiva superficie da destinare a parcheggi pubblici e privati deve essere previsto un incremento di almeno il 5% del numero di posti auto, rispetto al minimo richiesto. 4. Le zone delimitate come comparti e come studi unitari possono avvalersi delle facoltà previste dai commi 3 e 4 dell'art.22 della LR n.11/2004.</p> <p>OP-Art.140 Disposizioni generali 1. Sono state individuate e delimitate quattro aree strategiche, già sede di attività industriali e/o artigianali, destinate a nuove funzioni. 2. Tali aree sono relative alle Officine Bosco, Gruber, S.I.R.I. ed al mulino Fioretti. 3. Il piano si attua attraverso programmi integrati di intervento di cui alla Legge 17.2.1992 n.179 o P. d. R. estesi all'intero nucleo di iniziativa pubblica, privata o mista, secondo le modalità preventivamente stabilite dal Consiglio Comunale. 4. Fino all'approvazione dei piani attuativi, per gli edifici da conservare evidenziati negli elaborati B, sono consentite le seguenti categorie di intervento definite dall'art.31 della L.457/78 (vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380): - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia senza demolizione. 5. Ai fini della graficizzazione delle previsioni di piano e per una migliore comprensione delle stesse, all'interno delle delimitazioni delle aree sopra dette, le sigle delle diverse destinazioni d'uso sono seguite dalle seguenti specificazioni: Ex</p>



	Officine Bosco (b); Gruber (g); S.I.R.I. (s); mulino Fioretti (f). OP-Art.143 Area "Siri"(s) 1. Per tale area si rinvia alle previsioni del PA ad essa relativo approvato con DCC n.67 del 15.04.02 ed ai progetti approvati per la realizzazione delle strutture pubbliche museali e culturali. 2. Eventuali varianti al PA sopra detto devono essere predisposte nel rispetto della normativa generale previgente.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni a firma del Segretario Comunale del Comune di terni in data 17/10/2002 rep. n.3509 trascritta in data 28/03/2003 ai n,ri 2406, 2047, 2408 di formalità
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria, aree da cedere all'amministrazione comunale ed altre da asservire ad uso pubblico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto A

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata all'interno di un edificio costituito da 21 piani fuori terra e 3 piani interrati con struttura portante in cemento armato e tamponature in blocchi in laterizio. Il piano secondo e terzo è esclusivamente direzionale, gli altri piani fuori terra sono residenziali mentre nei piani interrati sono posti i garage e le cantine, di pertinenza delle abitazioni. Nel piano secondo ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, sono presenti complessivamente 8 unità immobiliari tutte destinate ad ufficio. La porzione di edificio fuori terra ha una conformazione a torre con base pressochè quadrata ubicata in posizione decentrata rispetto al lotto mentre la porzione interrata si sviluppa su tutta la superficie del lotto. La dimensione planimetrica della torre si rastrema dopo il piano terzo per rimanere invariata fino al 18° piano dopo di che continua a rastremarsi. Le pareti della torre sono rifinite con piastrelle di colore scuro fino al piano terzo e con mattoni a vista ed intonato tinteggiato nei restanti piani. Su tutto il perimetro del piano terra è presente un portico che si sviluppa dal filo esterno della muratura sino al blocco dei vani d'ingresso al fabbricato che occupa la parte centrale del piano. Gli ingressi al fabbricato sono due, quello principale posto frontalmente alla via pubblica e l'altro posto sul lato opposto. I due ingressi sono raggiungibili dalla via pubblica attraverso l'area circostante la torre che completamente pavimentata funge anche da copertura dei piani interrati. Sia l'area circostante la torre che il portico sono spazi condominiali. L'ingresso principale, rialzato rispetto al portico, è raggiungibile tramite una rampa di scale di cinque alzate ed è costituito da due portoni in metallo con specchiature in vetro che permettono di accedere all'androne, in cui si trovano due vani ascensori e una rampa di scale che permettono il collegamento con tutti i piani del fabbricato. L'ingresso principale è raggiungibile anche da una rampa per disabili posta sul lato ovest dell'androne. L'altro ingresso posto sul retro è complanare con la quota del portico ed anche esso è costituito da due portoni in metallo con specchiature in vetro che permettono di accedere ad un più modesto androne ove si trova un vano ascensore ed una scala che permettono di raggiungere tutti i piani interrati e fino al terzo piano fuori terra. Al piano secondo e terzo, dei disimpegni compartimentati da porte tagliafuoco mettono in comunicazione tutti i vani ascensore e le due scale. L'unità immobiliare oggetto della procedura, identificata catastalmente con Foglio 118 particella N.471 sub. 198 è posta al piano secondo interno 5, sul lato Sud-Ovst della torre ed ha accesso attraverso un portone blindato, dal disimpegno condominiale. E' costituita da un ingresso, un disimpegno, da tre locali ad uso ufficio, di cui uno di passaggio e un antibagno e bagno. Tutti gli uffici sono dotati di aperture verso l'esterno, il bagno è dotato di aspirazione forzata.



1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di ...OMISSIS...- Piena proprietà** Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **108,40**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 19/01/2011 (data fine lavori)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20, interno 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 24 piani complessivi di cui fuori terra n. 21 e di cui interrati n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato conservativo essendo di recente edificazione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**
- Note: Il portone è del tipo blindatoRivestimento ubicazione: **antibagno e bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone****Impianti:**Citofonico tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Condizionamento - Note: In merito all'impianto di riscaldamento e raffreddamento si segnala che all'interno dell'unità immobiliare sono presenti dei convettori (split) la cui unità di trattamento dell'aria da informazioni ricevute in loco dovrebbero essere ubicati all'interno di alcuni vani condominiali del piano primo. Si precisa che lo scrivente non è riuscito ad identificare detti locali, non è a conoscenza se l'utilizzo di detti locali sia stato autorizzato dal Condominio e non ha la certezza dell'esistenza dell'unità di trattamento dell'aria. La conformità di detto impianto è da verificare in quanto non si hanno le relative dichiarazioni di conformità.

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**Telematico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **da verificare****Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2011-01-19

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	In merito all'impianto di riscaldamento e raffreddamento si segnala che all'interno dell'unità immobiliare sono presenti dei convettori (split) la cui unità di trattamento dell'aria da informazioni ricevute in loco dovrebbero essere ubicati all'interno di alcuni vani condominiali del piano primo. Si precisa che lo scrivente non è riuscito ad identificare detti locali, non è a conoscenza se l'utilizzo di detti locali sia stato autorizzato dal Condominio e non ha la certezza dell'esistenza dell'unità di trattamento dell'aria. La conformità di detto impianto è da verificare in quanto non si hanno le relative dichiarazioni di conformità.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio composto da: Ingresso, disimpegno, tre locali ad uso ufficio antibagno e bagno.	sup reale lorda	108,40	1,00	108,40
		108,40		108,40

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) "Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" riferito al II° trimestre 2018 da cui le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello oggetto di perizia individuati come "Uffici ubicati nella zona semiperiferica del Comune di Terni"

risulta un valore compreso tra

€ 900,00 ed € 1100,00

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 2017 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello oggetto di perizia individuati come
"Uffici ubicati nella zona semicentrale/Confini : Fiume Nera, V.Centurini, V.Di Vitalone, V.Malnati, V.Trento, V.San Valentino, V.Di Vittorio, Fosso Stroncone, Fiume Nera
con stato conservativo "Normale"
risulta un valore compreso tra
€ 1200,00 ed € 1.500,00
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 € 1100,00 ed € 1.500,00 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 1.400,00 di superficie commerciale netta
(intendendosi per superficie commerciale netta la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali).

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.



Lotto: 007 - Ufficio int. 7**8.3 Valutazione corpi:****A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 151.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio composto da: Ingresso, disimpegno, tre locali ad uso ufficio antibagno e bagno.	108,40	€ 1.400,00	€ 151.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 151.760,00
Valore corpo			€ 151.760,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 151.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 151.760,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	108,40	€ 151.760,00	€ 151.760,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 22.764,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.802,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 123.393,05
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00



Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione **Terni**
Via Giandimartalo di Vitalone n.20

Lotto: 008 - Ufficio int. 8

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (TR) frazione: Terni, Via Giandimartalo di Vitalone 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...OMISSIS... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

.....OMISSIS....., Proprietà per 1/1,
foglio 118, particella 471, subalterno 199,
indirizzo Via Giandimartalo di Vitalone 20, interno 8, piano 2, comune TERNI,
categoria A/10, classe 2, consistenza 3, superficie 86, rendita € 1092.31

Derivante da:

Visura catastale rilasciata dall'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Terni, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali in data 29/08/2018 protocollo N. T204088.

Coerenze:

Coerenza oggettiva: Lo stato di fatto è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata in catasto ed ai dati catastali di classamento dell'immobile.

Coerenza soggettiva: Risulta conformità tra i titolari iscritti in catasto e le risultanze dei registri immobiliari.

Confini:

L'unità immobiliare confina:

- a Nord con altra unità immobiliare identificata con il Sub.192;
- a Est con disimpegno condominiale identificato con il sub. 188;
- a Sud con altra unità immobiliare identificata con il Sub.198;
- a Ovest con spazio aperto che si affaccia sull'area condominiale identificata con il Sub.183;

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.



Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non presenti.

Servizi offerti dalla zona: Scuole pubbliche (Buona), Asilo Nido (Buona), Trasporto pubblico urbano (Buona), Centri commerciali (Buona), Supermercati (Buona), Impianti sportivi (Buona), Ristoranti/Pizzerie (Buona), Collegamenti con le principali arterie stradali (Buona), Ospedale (Buona), Farmacie (Buona), Luoghi di culto (Buona), Piscina pubblica coperta (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro commerciale.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore e Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Fermata servizio pubblico autobus di linea urbana circa 20 mt, Fermata servizio pubblico autobus di linea extraurbana circa 500 mt, Stazione ferroviaria circa Km 2,5, Raccordo autostradale a circa Km 4,00

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- contro ...OMISSIS...; A rogito di Tribunale di Avellino in data 02/01/2013 ai nn. 27645 iscritto/trascritto a Terni in data 23/01/2013 ai nn. 844/654; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

- contro ...OMISSIS...; A rogito di Tribunale di Avellino in data 01/03/2013 ai nn. 5324/13 iscritto/trascritto a Terni in data 27/03/2014 ai nn. 2720/2183; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 59938.40; Importo capitale: € 28797.25; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8406/1071; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la



Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 42813.14; Importo capitale: € 20569.46; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8408/1073; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 42813.14; Importo capitale: € 20569.46; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8410/1075; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 42813.14; Importo capitale: € 20569.46; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8412/1077; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 18366.84; Importo capitale: € 1772.18; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8407/1072; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 13143.62; Importo capitale: € 1268.21; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8409/1074; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 13143.62; Importo capitale: € 1268.21; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8411/1076; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....



- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 13143.62; Importo capitale: € 1268.21; A rogito di Notaio Filippo Clerico' in data 01/08/2012 ai nn. 12945/8898; Registrato a Terni in data 03/08/2012 ai nn. 5715; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2012 ai nn. 8413/1078; Note: Con atto del 01/08/2012 a rogito notaio Filippo Clerico', Rep. 12945, Racc. 8898, registrato a Terni il 03/08/2012 al N.5715 si è provveduto al frazionamento dei mutui accesi con (la Cassa di Risparmio di Spoleto spa, la Cassa di Risparmio di Città di Castello spa, la Cassa di Risparmio di Rieti spa, la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa) oggi Intesa San Paolo spa e laOMISSIS.....

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 11/10/2017 ai nn. 2834/2017 iscritto/trascritto a TERNI in data 24/11/2017 ai nn. 11850/8228;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1186.59

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

- integrazione fondo per lavori edili per variante impianto antincendio: € 32,81;
- fondo per integrazione spese tecniche come da delibera del 13.10.2017: € 90,95.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1747.57.

Dalla situazione contabile prodotta dall'Amministratore del condominio risultano le seguenti spese insolute:

- rata spese tecniche come da delibera del 13-10-2017 importo € 32.81;
- rata integrazione fondo per lavori edili per variante impianto antincendio importo € 90.95;
- rata condominiale anno 2017 € 499.65;
- rata condominiale anno 2018 € 889.92; - spese condominiali anno 2017 € 166.00;
- spese condominiali anno 2018 € 68.24.

Millesimi di proprietà:

- Tabella A spese generali millesimi 9.96;
- Tabella B spese scale millesimi 6.42;
- Tabella C spese ascensore millesimi 6.42.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'impianto idrico ha un unico contatore a servizio di tutto il condominio. La spesa del consumo idrico viene ripartita in maniera forfettaria alle unità immobiliari ad uso appartamento ed ufficio, sulla base del numero di persone che le occupano. Agli uffici per convenzione viene considerato che è occupato da una persona.



Attestazione Prestazione Energetica: Il certificato di "Attestazione di Prestazione Energetica" verrà redatto dallo scrivente su richiesta prima dell'atto di trasferimento

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Si riporta stralcio del verbale d'assemblea condominiale del 13/10/2017 "L'amministratore rende noto di avere incaricato l'Avv.OMISSIS..... di scrivere una missiva allaOMISSIS..... (ditta secutrice materiale dei lavori) e al progettista e direttore dei lavori Arch. ...OMISSIS... inviata per conoscenza anche alla Curatela fallimentare dellaOMISSIS..... (impresa edile fallita costruttrice del fabbricato), al fine di evidenziare agli stessi tutti i problemi ed i vizi che si stanno riscontrando nel fabbricato (descritti dettagliatamente nella relazione tecnica redatta in data 31.01.2017 dall'Ing. ...OMISSIS... su incarico dell'amministratore) ed invitarli ad attivare le polizze assicurative per il risarcimento dei danni patiti dal Condominio di Via G. di Vitalone n.20. L'Avv.OMISSIS..... ha provveduto a redigere tale missiva in data 08.02.2017 e ad inviarla ai predetti destinatari. A tale missiva laOMISSIS..... ha dato riscontro con lettera del 24.02.2017 e l'Arch. ...OMISSIS... ha risposto con lettera del 27.02.2017. In entrambe le risposte le colpe venivano attribuite alle altre parti in causa respingendo ogni responsabilità in merito. L'amministratore comunque da lettura sia della lettera dell'Avv.OMISSIS..... del 08.02.2017 che delle risposte pervenute dalla ...OMISSIS... e dal" Arch. ...OMISSIS..... Inoltre viene data lettura dell'ulteriore missiva del 06.04.2017 redatta dall'Avv.OMISSIS..... in risposta alla lettera dell'Arch. ...OMISSIS... del 27.02.2017. A tale missiva l'Arch. ...OMISSIS... non ha dato alcuna risposta. L'amministratore inoltre, a tutela dei diritti del condominio, essendo stata rinviata la discussione di tale capo nella precedente assemblea del 28.04.2017 per mancanza del quorum deliberativo, e per evitare che il trascorrere del tempo potesse danneggiare ulteriormente il condominio, ha dato mandato all'Avv.OMISSIS..... per il deposito di un ATP in Tribunale che permetterà di Individuare le carenze progettuali ed esecutive del fabbricato di Via G. da Vita Ione, 20. Nello specifico prende la parola l'Avv.OMISSIS..... per relazionare In merito all'ATP. L'assemblea dopo ampia discussione all'unanimità dei presenti ratifica l'operato dell'amministratore sia relativamente alle missive redatte dall' Avv.OMISSIS..... che sull'incarico conferito allo stesso relativamente all'ATP l'assemblea inoltre sempre all'unanimità dei presenti delibera di attendere l'esito dell'ATP e successivamente chiede all'amministratore di riconvocare nuovamente l'assemblea con lo stesso capo all'o.d.g. per verificare la possibilità di intraprendere azioni risarcitorie."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nato a Terni il 09/09/1908, ...OMISSIS...nato a Piombino il 22/08/1910, ...OMISSIS... nato a Terni il 27/08/1917, la quota di un terzo di proprietà ciascuno delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Urbano al foglio 118 particella 70 sub. 1, particella 70 sub. 3, particella 70 sub. 4, particella 70 sub. 5, particella 70 sub. 6 è pervenuta ante ventennio
proprietario/i ante ventennio al 25/05/1994.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nato a Falconara il 30/3/1910 per la quota di un mezzo di proprietà ed ai signori ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943 e ...OMISSIS... nato a Terni il 15/01/1938 per la quota di un quarto di proprietà ciascuno, la porzione di area urbana sita in Terni con annesso capannone non censito in Catasto, distinto al NCT al foglio 118 particella 135 (ex 66/b), è pervenuta dalla società Rivoira SpA con sede in Torino codice fiscale 06666970584, con l'atto di compravendita notaio Moretti del 10/03/1970 repertorio n. 13784, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 09/04/1970 ai nn. 2452 registro generale e 1780 registro particolare **dal 10/03/1970 al 12/11/1976.** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS...nato a Piombino il 22/08/1910, ...OMISSIS... nato a Terni il 09/09/1908 e ...OMISSIS... nato a Terni il 27/08/1917, la porzione di area urbana sita in Terni distinta al NCT al foglio 118 particella 136 (ex 66/c), è pervenuta, dalla società Rivoira SpA con sede in Torino codice fiscale 06666970584, con atto di compravendita notaio Moretti del 10/03/1970 repertorio n. 13784, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 09/04/1970 ai nn. 2452 registro generale e 1780 registro particolare **dal 10/03/1970 al 05/02/2004.** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nata a Terni il 22/01/1906, ...OMISSIS... nata a Terni il 30/03/1940 e ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943, la quota di un mezzo di proprietà dei locali costituiti da un Capannone ed una tettoia, siti in Terni distinti nel N.C.E.U. al foglio 118 numero 135 è pervenuta dal signor ...OMISSIS... nato a Falconara il 30/03/1910, deceduto in data 12/11/1976, in virtù di denuncia di successione n. 80 vol. 521



dell'Ufficio del Registro di Terni, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 06/02/1978 ai nn. 814 registro generale e 662 registro particolare. Eredità devoluta per legge.

dal 12/11/1976 al 05/02/2004. In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nata a Terni il 30/03/1940 e ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943, la quota di due dodicesimi di proprietà del magazzino sito in Terni distinto al NCEU al foglio 118 particella 135 è pervenuta dalla signora ...OMISSIS... nata a Terni il 22/01/1906, deceduta in data 10/11/1986, in virtù di denuncia di successione n. 53 vol. 630 dell'Ufficio del Registro di Terni, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 03/10/1987 ai nn. 8328 registro generale e 6275 registro particolare. Eredità devoluta per legge a favore delle signore ...OMISSIS... e ...OMISSIS... in parti uguali tra loro.

dal 10/11/1986 al 05/02/2004. In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... nata a Terni 11/07/1941 e ...OMISSIS... nata a Terni il 04/05/1946, la quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Urbano al foglio 118 particella 136, particella 70 sub. 1, particella 70 sub. 3, particella 70 sub. 4, particella 70 sub. 5, particella 70 sub. 6 è pervenuta dal signor ...OMISSIS... nato a Terni il 09/09/1908, deceduto in data 25/05/1994, in virtù di denuncia di successione n. 98/763 Ufficio del Registro di Terni del 01/07/1996, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/09/1996 ai nn. 7366 registro generale e 5547 registro particolare. Eredità devoluta a favore delle due figlie in parti uguali tra loro

dal 25/05/1994 al 05/02/2004. In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... con sede in Terni codice fiscaleOMISSIS....., l'intera proprietà delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 118 particella 70 sub.1, particella 70 sub. 3, particella 70 sub. 4, particella 70 sub. 5, particella 70 sub. 6 e al Catasto Terreni al foglio 118 particella 70, è pervenuta dai signori ...OMISSIS...nato a Piombino il 22/08/1910 quale bene personale e ...OMISSIS... nato a Terni il 27/08/1917 per la quota di un terzo di proprietà ciascuno e dalle signore ...OMISSIS... nata a Terni 11/07/1941 e ...OMISSIS... nata a Terni il 04/05/1946 in regime di separazione di beni per la quota di un sesto di proprietà ciascuna, con l'atto di compravendita per notar Luciano Clericò di Terni del 05/02/2004 repertorio n. 127211, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/02/2004 ai nn. 1619 registro generale e 1026 registro particolare

dal 05/02/2004 al 15/06/2007. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... con sede in Terni codice fiscaleOMISSIS....., l'intera proprietà delle unità immobiliari in Terni, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 118 particella 135 ed al Catasto Terreni al foglio 118 particella 135 è pervenuta dalla signora ...OMISSIS... nata a Terni il 30/3/1940 in regime di separazione di beni per la quota di un quarto di proprietà, dalla signora ...OMISSIS... nata a Terni il 25/01/1943 quale bene personale per la quota di due quarti di proprietà e dal signor ...OMISSIS... nato a Terni il 15/01/1938 quale bene personale per la quota di un quarto di proprietà, con l'atto di compravendita notaio Luciano Clericò di Terni del 05/02/2004 repertorio n. 127211, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/02/2004 ai nn. 1620 registro generale e 1027 registro particolare

dal 05/02/2004 al 15/06/2007. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... codice fiscaleOMISSIS....., ha trasferito la propria sede sociale da Terni a Perugia, atto notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 15/06/2007 repertorio n. 187393, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 28/06/2007 ai nn. 80 19 registro generale e 4979 registro particolare

dal 15/06/2007 al 10/11/2010. In forza di Trasferimento sede sociale.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... codice fiscaleOMISSIS..... ha trasferito la propria sede sociale da Perugia a Roma, atto notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 10/11/2010 repertorio n. 194832, registrato presso a Perugia in data 09/12/2010 al n. 17971

dal 10/11/2010 al 20/03/2012. In forza di Trasferimento sede sociale.

Titolare/Proprietario:OMISSIS..... con sede in Perugia codice fiscale ...OMISSIS... dalla societàOMISSIS..... con sede in Roma codice fiscaleOMISSIS..... con l'atto di compravendita per notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 20/03/2012 repertorio n. 196531, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 5/4/20 12 ai nn. 3846 registro generale e 2943 registro particolare

dal 20/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita.

7. PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: PDC 186 DEL 06/05/2005 e successive varianti.

Intestazione:OMISSIS.....

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/08/2005 al n. di prot. 186

Numero pratica: PDC 398 del 13/11/2006 e successive varianti.

Intestazione:OMISSIS..... eOMISSIS..... srl

Tipo pratica: Variante Essenziale al Permesso di Costruire n.398 adottato il 13/11/2006

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/11/2007 al n. di prot. 202577

Numero pratica: PDC 52 del 09/02/2010

Intestazione:OMISSIS..... eOMISSIS.....

Tipo pratica: Variante Essenziale al Permesso di Costruire n.398 adottato il 13/11/2006

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/04/2010 al n. di prot. 76498

Numero pratica: DIA 191412 del 17/11/2010

Intestazione:OMISSIS..... eOMISSIS.....

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivita' (Testo unico)

Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n°52 del 09/02/2010 per la realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale in Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/11/2010 al n. di prot. 191412

Numero pratica: Certificato di agibilità prot. 144473 del 29/10/2015

Intestazione:OMISSIS.....

Tipo pratica: Certificato di agibilità

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	OP-Art.140 BbV(s)
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.20 Comparti e studi unitari 1. Le zone soggette ad intervento unitario tramite comparto sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; riguardano interventi da realizzare unitariamente tramite intervento diretto con convenzione e/o atto d'obbligo approvato dalla GC o Piano attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scomputo degli oneri. 2. Le zone soggette a studio



	<p>unitario sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; il rilascio del primo permesso di costruire è subordinato alla redazione di un progetto unitario esteso all'intero nucleo che è approvato con determinazione dirigenziale. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scomputo degli oneri. 3. Qualora nello studio unitario siano compresi più nuclei edificatori con la medesima destinazione d'uso, è consentito trasferire dall'uno all'altro fino ad un massimo del 10% della cubatura o superficie coperta complessiva prevista nello studio stesso. Le superfici di standard afferenti le quantità trasferite possono essere individuate all'interno del nucleo edificatorio di provenienza; in tal caso la quota di superficie pubblica da destinare a parcheggi, relativa alle attività commerciali, deve sempre soddisfare il valore massimo previsto (80% a parcheggi e 20% a verde) e all'interno della complessiva superficie da destinare a parcheggi pubblici e privati deve essere previsto un incremento di almeno il 5% del numero di posti auto, rispetto al minimo richiesto. 4. Le zone delimitate come comparti e come studi unitari possono avvalersi delle facoltà previste dai commi 3 e 4 dell'art.22 della LR n.11/2004.</p> <p>OP-Art.140 Disposizioni generali 1. Sono state individuate e delimitate quattro aree strategiche, già sede di attività industriali e/o artigianali, destinate a nuove funzioni. 2. Tali aree sono relative alle Officine Bosco, Gruber, S.I.R.I. ed al mulino Fioretti. 3. Il piano si attua attraverso programmi integrati di intervento di cui alla Legge 17.2.1992 n.179 o P. d. R. estesi all'intero nucleo di iniziativa pubblica, privata o mista, secondo le modalità preventivamente stabilite dal Consiglio Comunale. 4. Fino all'approvazione dei piani attuativi, per gli edifici da conservare evidenziati negli elaborati B, sono consentite le seguenti categorie di intervento definite dall'art.31 della L.457/78 (vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380): - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia senza demolizione. 5. Ai fini della graficizzazione delle previsioni di piano e per una migliore comprensione delle stesse, all'interno delle delimitazioni delle aree sopra dette, le sigle delle diverse destinazioni d'uso sono seguite dalle seguenti specificazioni: Ex Officine Bosco (b); Gruber (g); S.I.R.I. (s); mulino Fioretti (f).</p> <p>OP-Art.143 Area "Siri"(s) 1. Per tale area si rinvia alle previsioni del PA ad essa relativo approvato con DCC n.67 del 15.04.02 ed ai progetti approvati per la realizzazione delle strutture pubbliche museali e culturali. 2. Eventuali varianti al PA sopra detto devono essere predisposte nel rispetto della normativa generale previgente.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni a firma del Segretario Comunale del Comune di terni in data 17/10/2002 rep. n.3509 trascritta in data 28/03/2003 ai n,ri 2406, 2047, 2408 di formalità
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria, aree da cedere all'amministrazione comunale ed altre da asservire ad uso pubblico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto A

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata all'interno di un edificio costituito da 21 piani fuori terra e 3 piani interrati con struttura portante in cemento armato e tamponature in blocchi in laterizio. Il piano secondo e terzo è esclusivamente direzionale, gli altri piani fuori terra sono residenziali mentre nei piani interrati sono posti i garage e le cantine, di pertinenza delle abitazioni. Nel piano secondo ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, sono presenti complessivamente 8 unità immobiliari tutte destinate ad ufficio. La porzione di edificio fuori terra ha una conformazione a torre con base pressochè quadrata ubicata in posizione decentrata rispetto al lotto mentre la porzione interrata si sviluppa su tutta la superficie del lotto. La dimensione planimetrica della torre si rastrema dopo il piano terzo per rimanere invariata fino al 18° piano dopo di che continua a rastremarsi. Le pareti della torre sono rifinite con piastrelle di colore scuro fino al piano terzo e con mattoni a vista ed intonaco tinteggiato nei restanti piani. Su tutto il perimetro del piano terra è presente un portico che si sviluppa dal filo esterno della muratura sino al blocco dei vani d'ingresso al fabbricato che occupa la parte centrale del piano. Gli ingressi al fabbricato sono due, quello principale posto frontalmente alla via pubblica e l'altro posto sul lato opposto. I due ingressi sono raggiungibili dalla via pubblica attraverso l'area circostante la torre che completamente pavimentata funge anche da copertura dei piani interrati. Sia l'area circostante la torre che il portico sono spazi condominiali. L'ingresso principale, rialzato rispetto al portico, è raggiungibile tramite una rampa di scale di cinque alzate ed è costituito da due portoni in metallo con specchiature in vetro che permettono di accedere all'androne, in cui si trovano due vani ascensori e una rampa di scale che permettono il collegamento con tutti i piani del fabbricato. L'ingresso principale è raggiungibile anche da una rampa per disabili posta sul lato ovest dell'androne. L'altro ingresso posto sul retro è complanare con la quota del portico ed anche esso è costituito da due portoni in metallo con specchiature in vetro che permettono di accedere ad un più modesto androne ove si trova un vano ascensore ed una scala che permettono di raggiungere tutti i piani interrati e fino al terzo piano fuori terra. Al piano secondo e terzo, dei disimpegni compartimentati da porte tagliafuoco mettono in comunicazione tutti i vani ascensore e le due scale. L'unità immobiliare oggetto della procedura, identificata catastalmente con Foglio 118 particella N.471 sub. 199 è posta al piano secondo interno 8, sul lato Est della torre ed ha accesso attraverso un portone blindato, dal disimpegno condominiale. E' costituita un unico locale ad uso ufficio, un antibagno e bagno. Il locale ufficio è dotato di aperture verso l'esterno, il bagno è dotato di aspirazione forzata. All'interno dell'unità immobiliare, sulla parete posta centralmente alla vetrata, sul lato sinistro per una larghezza di circa 50 cm e per tutta l'altezza del vano è stato rimosso il pannello in cartongesso, presumibilmente per ispezionare le tubazioni presenti all'interno della parete, mentre sul lato destro in corrispondenza dell'imposta con il soffitto, sono visibili delle macchie causate da infiltrazioni di acqua. Attualmente la zona macchiata risulta asciutta, pertanto si presume che le cause che hanno originato le infiltrazioni siano state eliminate. Per sanare dette anomalie, saranno necessarie le seguenti opere edili, rimontaggio di un nuovo pannello in cartongesso, spazzolatura della zona macchiata, tinteggiatura di tutti i lati della parete e della zona di soffitto adiacente alla parete. La spesa per l'esecuzione di dette opere edili si quantificano in € 1.000,00 e verrà inserita tra le decurtazioni di valore.

1. Quota e tipologia del diritto

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

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **87,10**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 19/01/2011 (data fine lavori)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20, interno 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 24 piani complessivi di cui fuori terra n. 21 e di cui interrati n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato conservativo essendo di recente edificazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

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

Componenti edilizie e costruttive:



Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: buone - Note: Il portone e del tipo blindato
Rivestimento	ubicazione: antibagno e bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: da verificare
Condizionamento	- Note: In merito all'impianto di riscaldamento e raffreddamento si segnala che all'interno dell'unità immobiliare sono presenti dei convettori (split) la cui unità di trattamento dell'aria da informazioni ricevute in loco dovrebbero essere ubicati all'interno di alcuni vani condominiali del piano primo. Si precisa che lo scrivente non è riuscito ad identificare detti locali, non è a conoscenza se l'utilizzo di detti locali sia stato autorizzato dal Condominio e non ha la certezza dell'esistenza dell'unità di trattamento dell'aria. La conformità di detto impianto è da verificare in quanto non si hanno le relative dichiarazioni di conformità.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da verificare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da verificare
Telematico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: da verificare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2011-01-19

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	In merito all'impianto di riscaldamento e raffreddamento si segnala che all'interno dell'unità immobiliare sono presenti dei convettori (split) la cui unità di trattamento dell'aria da informazioni ricevute in loco dovrebbero essere ubicati all'interno di alcuni vani condominiali del piano primo. Si precisa che lo scrivente non è riuscito ad identificare detti locali, non è a conoscenza se l'utilizzo di detti locali sia stato autorizzato dal Condominio e non ha la certezza dell'esistenza dell'unità di trattamento dell'aria. La conformità di detto impianto è da verificare in quanto non si hanno le relative dichiarazioni di conformità.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio composto da: un locale ad uso ufficio, antibagno e bagno.	sup reale lorda	87,10	1,00	87,10
		87,10		87,10



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) "Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" riferito al II° trimestre 2018 da cui le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello oggetto di perizia individuati come "Uffici ubicati nella zona semiperiferica del Comune di Terni"

risulta un valore compreso tra
€ 900,00 ed € 1100,00

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 2017 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello oggetto di perizia individuati come

"Uffici ubicati nella zona semicentrale/Confini : Fiume Nera, V.Centurini, V.Di Vitalone, V.Malnati, V.Trento, V.San Valentino, V.Di Vittorio, Fosso Stroncone, Fiume Nera con stato conservativo "Normale"

risulta un valore compreso tra
€ 1200,00 ed € 1.500,00

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 € 1100,00 ed € 1.500,00 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 1.400,00 di superficie commerciale netta (intendendosi per superficie commerciale netta la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali).

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.



Lotto: 008 - Ufficio int. 8**8.3 Valutazione corpi:****A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.940,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio composto da: un locale ad uso ufficio, antibagno e bagno.	87,10	€ 1.400,00	€ 121.940,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.940,00
Valore corpo			€ 121.940,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 121.940,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.940,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	87,10	€ 121.940,00	€ 121.940,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 18.291,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.747,57
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Decurtazione per opere edili da eseguire per bonificare la parete interna posta centralmente alla vetrata centralmente	€ -1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 100.901,43
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
06-09-2018L'Esperto alla stima
Geom. Danilo Giovannini

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE Gen. Rep. n. 204/2017	Promossa da: ...OMISSIS...
	Contro: ...OMISSIS...

<p>Giudice Delle Esecuzioni:</p> <p>Dott.ssa ILARIA PALMIERI</p>

<p>Custode Giudiziario:</p> <p>Avv. Riccardo Casavecchia</p>	<p>Perito:</p> <p>Geom. Danilo Giovannini</p>
---------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

<p>LOTTO 001 - UFFICIO INT. 1</p> <p>ALLEGATI</p> <p>A) ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE B) VISURA CATASTALE PER IMMOBILE C) PLANIMETRIA CATASTALE D) PLANIMETRIA DI RILIEVO E) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA F) CERTIFICATO DI AGIBILITÀ</p>



ALLEGATO "A"

E=16500

I Particella: 471

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/08/2018

Data: 29/08/2018 - Ora: 18.42.56 Fine

Visura n.: T203357 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)
	Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 118 Particella: 471 Sub.: 192

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		118	471	192	1		A/10	2	3 vani	Totale: 87 m ²	Euro 1.092,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA GIANDIMARTALO DI VITALONE piano: 2 interno: 1;

Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		03235610544*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/04/2012 Repertorio n.: 196531 Rogante: SCIARRA MARCO OTTAVIANO Sede: PERUGIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2943.1/2012)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO "B"

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0130448 del 13/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Giandimartalo Di Vitalone

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 118

Particella: 471

Subalterno: 192

Compilata da:

Di Patrizi Fabrizio

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Terni

N. 205

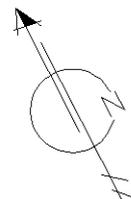
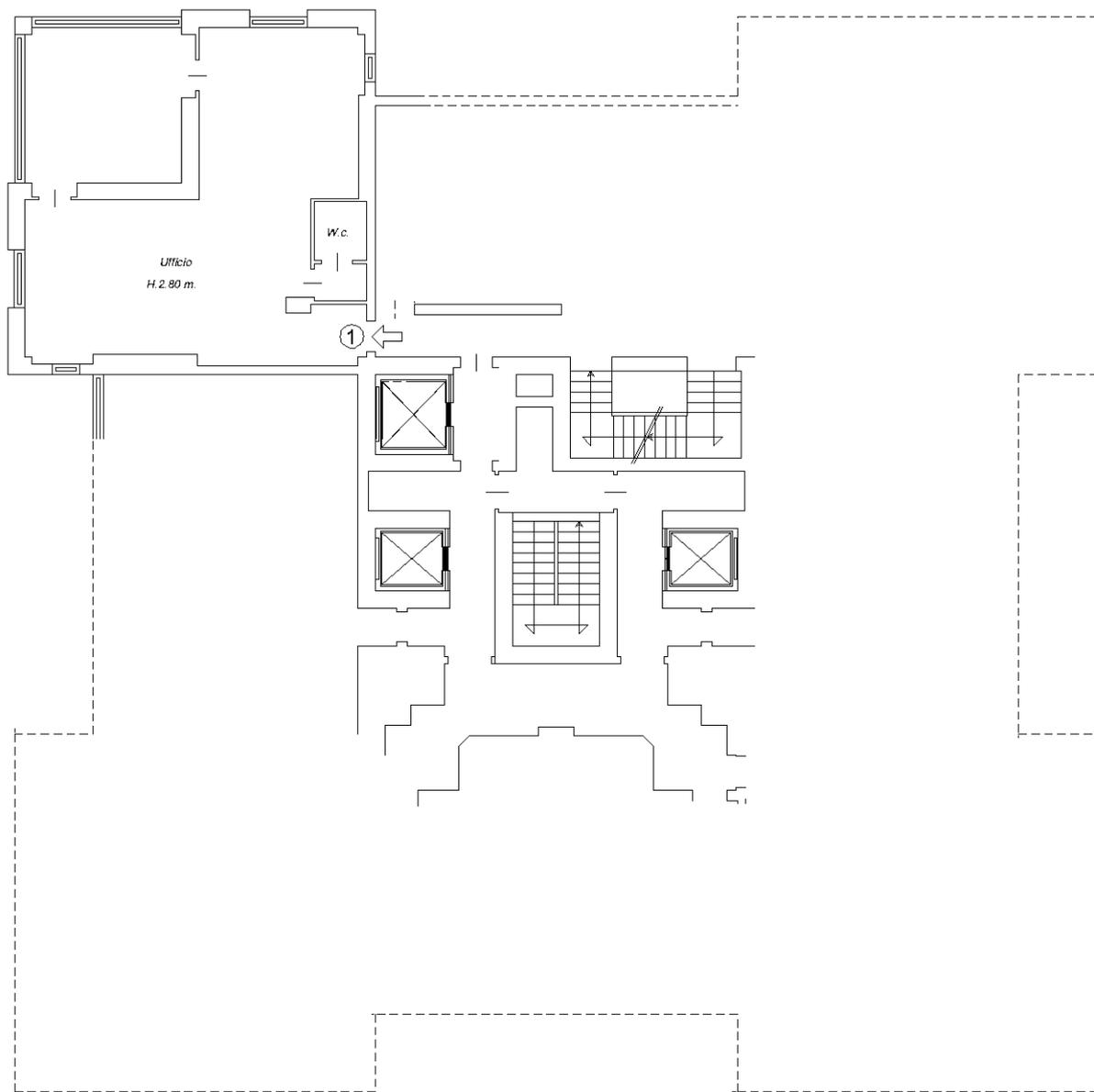
Scheda n. 1

Scala 1:200

ALLEGATO "C"

PIANO SECONDO

- Interno 1 -



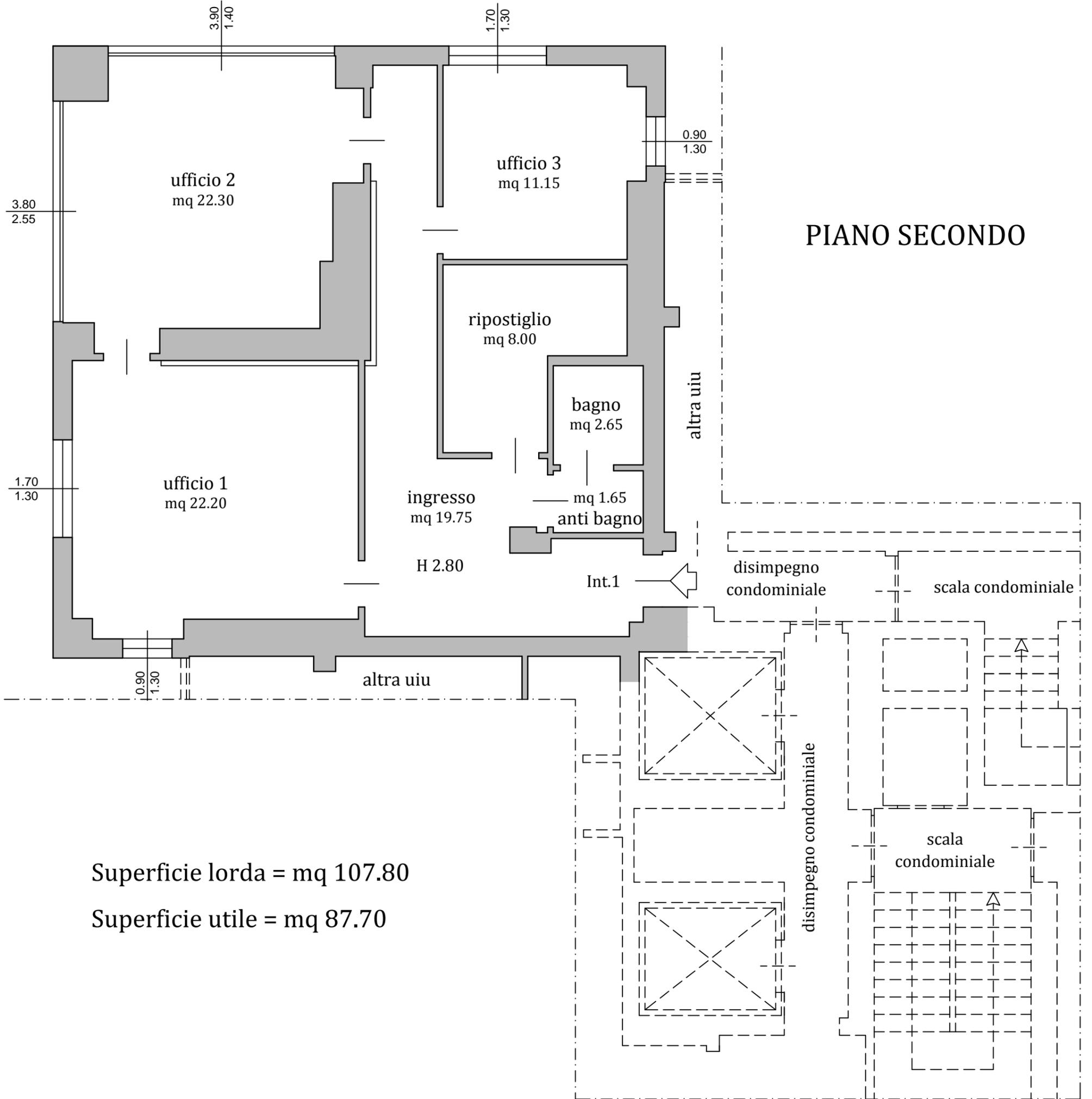
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/04/2018 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 118 - Particella: 471 - Subalterno: 192 >
VIA GIANDIMARTALO DI VITALONE piano: 2 interno: 1;

Ultima planimetria in atti

promossa da ...OMISSIS...
contro ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi alla data del 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 192



Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 192



Foto n.ro 1
Ingresso lato Via Giandimartalo di Vitalone



Foto n.ro 2
Ingresso posto sul retro



Foto n.ro 3
Prospetto Nord



Foto n.ro 4
Prospetto Ovest

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E1-1	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 192



Foto n.ro 5
Ingresso dal disimpegno condominiale



Foto n.ro 6
Ingresso



Foto n.ro 7
Ufficio 1



Foto n.ro 8
Ufficio 1

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E1-2	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ripresе fotografiche effettuate il 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 192



Foto n.ro 9
Ufficio 2



Foto n.ro 10
Ufficio 2



Foto n.ro 11
Ufficio 2



Foto n.ro 12
Ufficio 2

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E1-3	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 192



Foto n.ro 13
Disimpegno



Foto n.ro 14
Disimpegno



Foto n.ro 15
Ufficio 3



Foto n.ro 16
Ufficio 3

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E1-4	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 192



Foto n.ro 17
Ripostiglio



Foto n.ro 18
Ripostiglio



Foto n.ro 19
Anti Bagno



Foto n.ro 20
Bagno

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E1-5	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01

Prot. 0144473 del 29/10/2015 - Partenza

Firmatari: Fattore Marco (IT:FTTMRC70H14A345G)

Impronta informatica: 8cf7772dcefe0e1b68331393b795f28a3a9abf4fa8460736aff1108dea28e14c

Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di originale firmato digitalmente

ritirato a mano in data 11 LUG. 2016

Per ricevuta

DELEGATO DEL COMUNE

PALLIDENIARIS

ORSI DASSINO



Comune di Terni

ATTI
25 LUG. 2016

DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA E SUAPE - AMBIENTE

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

RILASCIATO IN DATA: 29 OTT. 2015

IL DIRIGENTE

- VISTA** la domanda avanzata in data 07/03/2011, acquisita al protocollo generale di questa Amministrazione in data 14/03/2011 con P.G. n. 38211, e le successive note in data 16/06/2011 con P.G. n. 88164 ed in data 28/07/2015 con P.G. n. 100631, dalla _____, con sede in Perugia Via Dottori n. 85, intesa ad ottenere il certificato di **agibilità dell'edificio** sito in Terni, Via Giandimartalo Da Vitalone, distinto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni, Catasto Urbano del Comune di Terni con il Foglio n. 118 P.IIa n. 471 dal Sub. 3 al Sub. 113, dal Sub. 116 al Sub. 124, dal Sub. 126 al Sub. 137, dal Sub. 141 al Sub. 166, dal Sub. 168 al Sub. 175, dal Sub. 185 al Sub. 186, dal Sub. 189 al Sub. 354, e sub. 356 e Sub. 357 per le U.I.U. e Sub. 1, Sub. 2, Sub. 114, Sub. 115, dal Sub. 176 al Sub. 184, Sub. 187, Sub. 188 e Sub. 355 per i B.C.N.C., con destinazione d'uso "**RESIDENZIALE E DIREZIONALE**";
- PRESO ATTO** dei titoli edilizi indicati dal direttore dei lavori. (Permesso di Costruire n. 186 adottato in data 06/05/2005 e rilasciato in data 09/08/2005; Permesso di Costruire per Variante Essenziale n. 398 adottato in data 13/11/2006 e rilasciato in data 20/11/2007 con P.G. n. 202577; Permesso di Costruire per Variante Essenziale n. 52 adottato in data 09/02/2010 e rilasciato in data 23/04/2010 con P.G. n. 76474; Denuncia di Inizio dell'Attività presentata in data 17/11/2010 con P.G. n. 191412) che hanno permesso la realizzazione dell'edificio sopra citato;
- RILEVATA** la presenza della documentazione prodotta a corredo della domanda sopra indicata e prevista dal comma 1, dell'art. 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;
- VISTO** il 4° comma, dell'art. 148 del vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- VISTI** gli artt. 29 e 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;
- VISTO** l'art. 107 del D.Lgs 18/08/2000, n. 267;
- RILEVATO** che è trascorso il termine di 30 giorni previsto dall'art. 30, comma 4°, della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1 e s.m.i., decorso il quale l'agibilità si intende attestata;
- VISTA** la proposta favorevole del Responsabile del procedimento il quale ha verificato la presenza della documentazione prevista dal comma 1, dell'art. 30 della Legge Regionale 18/04/2004, n. 1, e delle autocertificazioni prodotte, a firma del richiedente e del direttore dei lavori, in base alle quali l'opera realizzata corrisponde al progetto assentito dal punto di vista dimensionale, delle destinazioni d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel/i titolo/i abilitativo/i o negli atti di assenso o nelle autorizzazioni rilasciate, e della documentazione relativa alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e di sicurezza degli impianti nello stesso installati;
- VISTA** la Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1, che in luogo della previgente articolazione del procedimento (domanda di rilascio), prevede esclusivamente l'auto-attestazione da parte del professionista;
- RITENUTO** tuttavia - in assenza di disciplina normativa - che, per le domande giacenti (presentate in vigenza della precedente normativa), si debba comunque procedere al rilascio del certificato di agibilità (in ossequio al principio del "tempus regit actum");

ATTESTA

1. la presenza della documentazione e delle autocertificazioni prodotte, in relazione alla rispondenza del progetto assentito dal punto di vista dimensionale, delle destinazioni d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nei titoli abilitativi edilizi o negli atti di assenso o nelle autorizzazioni rilasciate, ed alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e di sicurezza degli impianti nello stesso installati;
2. **CHE** l'agibilità è da ritenersi "**attestata**" per avvenuta decorrenza dei termini;
3. **CHE** non sussistono motivi per attivare procedimenti di auto tutela;

E CONSEGUENTEMENTE CERTIFICA

che l'edificio, costituito da n. 19 U.I. destinate ad Ufficio/Studio privato; n. 113 U.I. destinate ad "Abitazione"; n. 93 U.I. destinate a "Magazzino", n. 84 U.I. destinate ad "Autorimessa" e n. 27 U.I. destinate a "Posto auto coperto", è **AGIBILE**.

Il presente certificato di agibilità viene rilasciato con la riserva delle verifiche previste dai commi 2 e 3, dell'art. 39 dalla Legge Regionale 18/02/2004, n. 1.

Si prende atto che è stata versata la somma di Euro 12.480,00 per diritti di segreteria, come da bollettino di versamento in data 01/03/2011 ricev. n. 0124 intestato a favore del Comune di Terni (Del. C.C. n. 31 del 16/02/2004 esecutiva in data 30/03/2004), nonché la somma di € 150,00 per diritti di urgenza, come da bollettino di versamento in data 23/07/2015 ricev. n. 0230 intestato a favore del Comune di Terni (Del. C.C. n. 122 del 30/04/2010).

29 OTT. 2015

Provvedimento adottato in data

IL DIRIGENTE
(Dott. Marco Fattore)



Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE Gen. Rep. n. 204/2017	Promossa da: ...OMISSIS...
	Contro: ...OMISSIS...

<p>Giudice Delle Esecuzioni:</p> <p>Dott.ssa ILARIA PALMIERI</p>

<p>Custode Giudiziario:</p> <p>Avv. Riccardo Casavecchia</p>	<p>Perito:</p> <p>Geom. Danilo Giovannini</p>
---------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

<p>LOTTO 002 - UFFICIO INT.2</p> <p>ALLEGATI</p> <p>A) ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE B) VISURA CATASTALE PER IMMOBILE C) PLANIMETRIA CATASTALE D) PLANIMETRIA DI RILIEVO E) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA F) CERTIFICATO DI AGIBILITÀ</p>



ALLEGATO "A"

E=16500

I Particella: 471

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/08/2018

Data: 29/08/2018 - Ora: 18.41.52 Fine

Visura n.: T203182 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)
	Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 118 Particella: 471 Sub.: 193

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		118	471	193	1		A/10	2	2 vani	Totale: 66 m ²	Euro 728,20	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIANDIMARTALO DI VITALONE piano: 2 interno: 2;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		03235610544*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/04/2012 Repertorio n.: 196531 Rogante: SCIARRA MARCO OTTAVIANO Sede: PERUGIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2943.1/2012)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0130448 del 13/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Giandimartalo Di Vitalone

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 118
Particella: 471
Subalterno: 193

Compilata da:
Di Patrizi Fabrizio
Iscritto all'albo:
Architetti

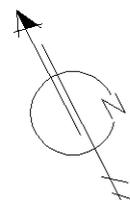
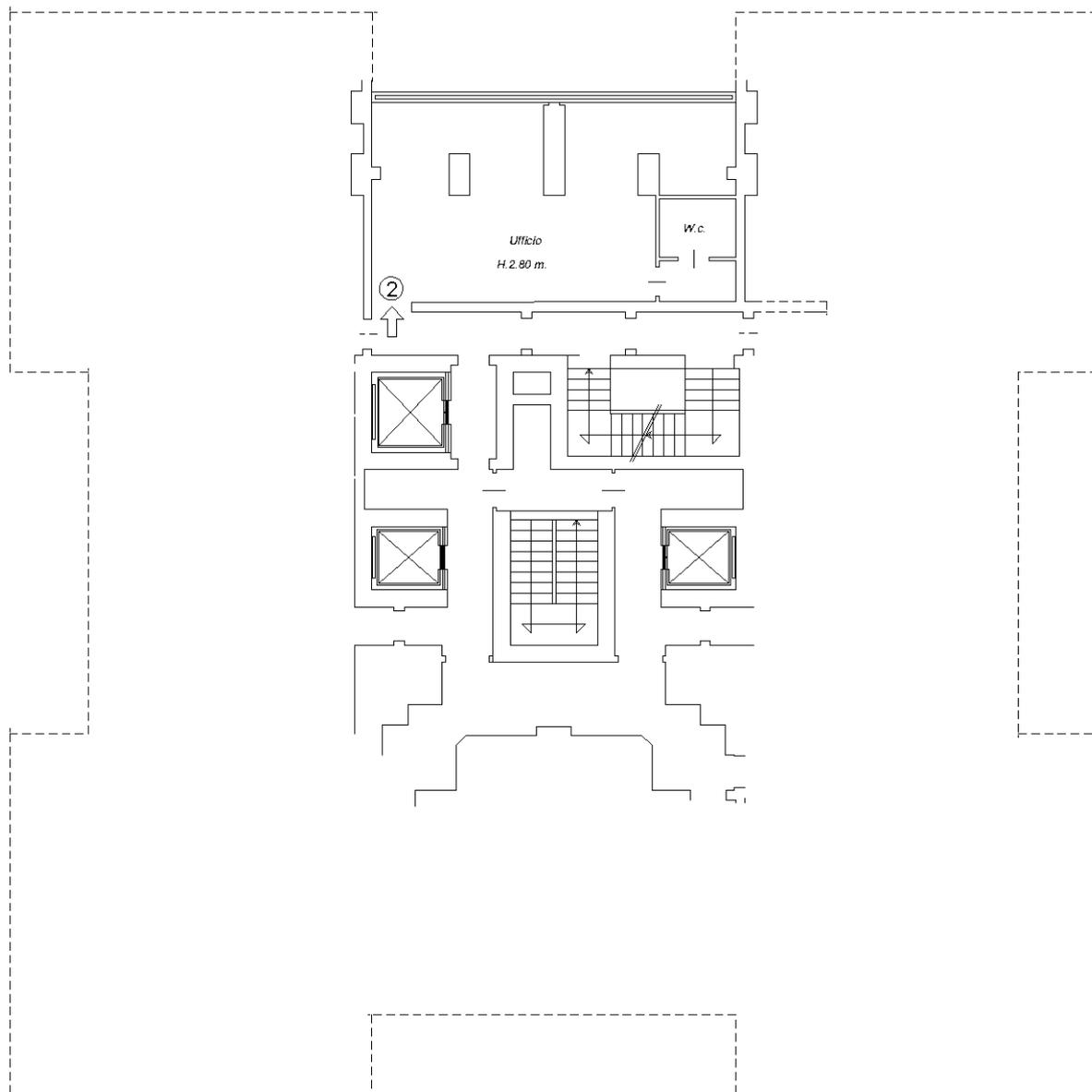
Prov. Terni

N. 205

Scheda n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO "C"

PIANO SECONDO
- Interno 2 -



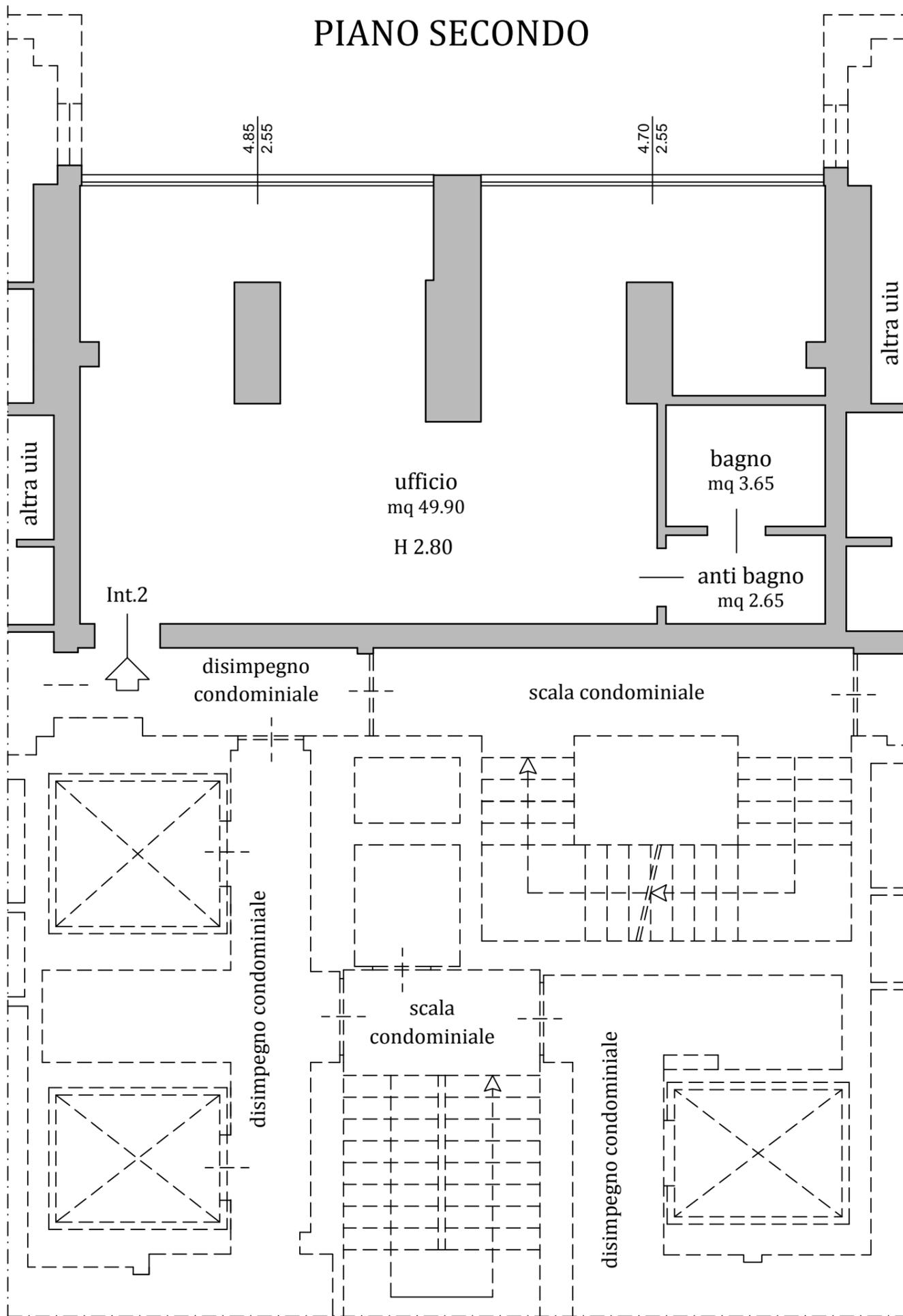
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/04/2018 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 118 - Particella: 471 - Subalterno: 193 >
VIA GIANDIMARTALO DI VITALONE piano: 2 interno: 2;

Ultima planimetria in atti

promossa da ...OMISSIS...
contro ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi alla data del 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 193



Superficie lorda = mq 67.10

Superficie utile = mq 56.20



Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
contro ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 193



Foto n.ro 1
Portone condominiale d'ingresso



Foto n.ro 2
Prospetto Sud



Foto n.ro 3
Prospetto Nord-Est



Foto n.ro 4
Prospetto Nord-Est

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E2-1	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
contro ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ripresе fotografiche effettuate il 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 193



Foto n.ro 5
Ingresso dal disimpegno condominiale



Foto n.ro 6
Ufficio



Foto n.ro 7
Ufficio



Foto n.ro 8
Ufficio

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E2-2	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
contro ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 193



Foto n.ro 9
Ufficio



Foto n.ro 10
Anti Bagno



Foto n.ro 11
Bagno

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E2-3	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01

Prot. 0144473 del 29/10/2015 - Partenza

Firmatari: Fattore Marco (IT:FTTMRC70H14A345G)

Impronta informatica: 8cf7772dcefe0e1b68331393b795f28a3a9abf4fa8460736aff1108dea28e14c

Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di originale firmato digitalmente

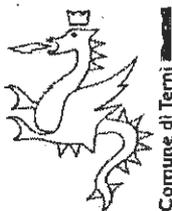
ritirato a mano in data 11 LUG. 2016

Per ricevuta

DELEGATO DEL COMUNE

PALLIDENIARIS

ORSI DASSINO



Comune di Terni

ATTI
25 LUG. 2016

DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA E SUAPE - AMBIENTE

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

RILASCIATO IN DATA: 29 OTT. 2015

IL DIRIGENTE

- VISTA** la domanda avanzata in data 07/03/2011, acquisita al protocollo generale di questa Amministrazione in data 14/03/2011 con P.G. n. 38211, e le successive note in data 16/06/2011 con P.G. n. 88164 ed in data 28/07/2015 con P.G. n. 100631, dalla _____, con sede in Perugia Via Dottori n. 85, intesa ad ottenere il certificato di **agibilità dell'edificio** sito in Terni, Via Giandimartalo Da Vitalone, distinto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni, Catasto Urbano del Comune di Terni con il Foglio n. 118 P.IIa n. 471 dal Sub. 3 al Sub. 113, dal Sub. 116 al Sub. 124, dal Sub. 126 al Sub. 137, dal Sub. 141 al Sub. 166, dal Sub. 168 al Sub. 175, dal Sub. 185 al Sub. 186, dal Sub. 189 al Sub. 354, e sub. 356 e Sub. 357 per le U.I.U. e Sub. 1, Sub. 2, Sub. 114, Sub. 115, dal Sub. 176 al Sub. 184, Sub. 187, Sub. 188 e Sub. 355 per i B.C.N.C., con destinazione d'uso "**RESIDENZIALE E DIREZIONALE**";
- PRESO ATTO** dei titoli edilizi indicati dal direttore dei lavori. (Permesso di Costruire n. 186 adottato in data 06/05/2005 e rilasciato in data 09/08/2005; Permesso di Costruire per Variante Essenziale n. 398 adottato in data 13/11/2006 e rilasciato in data 20/11/2007 con P.G. n. 202577; Permesso di Costruire per Variante Essenziale n. 52 adottato in data 09/02/2010 e rilasciato in data 23/04/2010 con P.G. n. 76474; Denuncia di Inizio dell'Attività presentata in data 17/11/2010 con P.G. n. 191412) che hanno permesso la realizzazione dell'edificio sopra citato;
- RILEVATA** la presenza della documentazione prodotta a corredo della domanda sopra indicata e prevista dal comma 1, dell'art. 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;
- VISTO** il 4° comma, dell'art. 148 del vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- VISTI** gli artt. 29 e 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;
- VISTO** l'art. 107 del D.Lgs 18/08/2000, n. 267;
- RILEVATO** che è trascorso il termine di 30 giorni previsto dall'art. 30, comma 4°, della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1 e s.m.i., decorso il quale l'agibilità si intende attestata;
- VISTA** la proposta favorevole del Responsabile del procedimento il quale ha verificato la presenza della documentazione prevista dal comma 1, dell'art. 30 della Legge Regionale 18/04/2004, n. 1, e delle autocertificazioni prodotte, a firma del richiedente e del direttore dei lavori, in base alle quali l'opera realizzata corrisponde al progetto assentito dal punto di vista dimensionale, delle destinazioni d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel/i titolo/i abilitativo/i o negli atti di assenso o nelle autorizzazioni rilasciate, e della documentazione relativa alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e di sicurezza degli impianti nello stesso installati;
- VISTA** la Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1, che in luogo della previgente articolazione del procedimento (domanda di rilascio), prevede esclusivamente l'auto-attestazione da parte del professionista;
- RITENUTO** tuttavia - in assenza di disciplina normativa - che, per le domande giacenti (presentate in vigenza della precedente normativa), si debba comunque procedere al rilascio del certificato di agibilità (in ossequio al principio del "tempus regit actum");

ATTESTA

1. la presenza della documentazione e delle autocertificazioni prodotte, in relazione alla rispondenza del progetto assentito dal punto di vista dimensionale, delle destinazioni d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nei titoli abilitativi edilizi o negli atti di assenso o nelle autorizzazioni rilasciate, ed alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e di sicurezza degli impianti nello stesso installati;
2. **CHE** l'agibilità è da ritenersi "**attestata**" per avvenuta decorrenza dei termini;
3. **CHE** non sussistono motivi per attivare procedimenti di auto tutela;

E CONSEGUENTEMENTE CERTIFICA

che l'edificio, costituito da n. 19 U.I. destinate ad Ufficio/Studio privato; n. 113 U.I. destinate ad "Abitazione"; n. 93 U.I. destinate a "Magazzino", n. 84 U.I. destinate ad "Autorimessa" e n. 27 U.I. destinate a "Posto auto coperto", è **AGIBILE**.

Il presente certificato di agibilità viene rilasciato con la riserva delle verifiche previste dai commi 2 e 3, dell'art. 39 dalla Legge Regionale 18/02/2004, n. 1.

Si prende atto che è stata versata la somma di Euro 12.480,00 per diritti di segreteria, come da bollettino di versamento in data 01/03/2011 ricev. n. 0124 intestato a favore del Comune di Terni (Del. C.C. n. 31 del 16/02/2004 esecutiva in data 30/03/2004), nonché la somma di € 150,00 per diritti di urgenza, come da bollettino di versamento in data 23/07/2015 ricev. n. 0230 intestato a favore del Comune di Terni (Del. C.C. n. 122 del 30/04/2010).

29 OTT. 2015

Provvedimento adottato in data

IL DIRIGENTE
(Dott. Marco Fattore)



Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE Gen. Rep. n. 204/2017	Promossa da: ...OMISSIS...
	Contro: ...OMISSIS...

<p>Giudice Delle Esecuzioni:</p> <p>Dott.ssa ILARIA PALMIERI</p>

<p>Custode Giudiziario:</p> <p>Avv. Riccardo Casavecchia</p>	<p>Perito:</p> <p>Geom. Danilo Giovannini</p>
---------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

<p>LOTTO 003 - UFFICIO INT.3</p> <p>ALLEGATI</p> <p>A) ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE B) VISURA CATASTALE PER IMMOBILE C) PLANIMETRIA CATASTALE D) PLANIMETRIA DI RILIEVO E) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA F) CERTIFICATO DI AGIBILITÀ</p>



ALLEGATO "A"

E=16500

I Particella: 471

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/08/2018

Data: 29/08/2018 - Ora: 18.44.09 Fine

Visura n.: T203543 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)
	Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 118 Particella: 471 Sub.: 194

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		118	471	194	1		A/10	2	2 vani	Totale: 67 m ²	Euro 728,20	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA GIANDIMARTALO DI VITALONE piano: 2 interno: 3;

Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		03235610544*	(1) Proprieta' per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/04/2012 Repertorio n.: 196531 Rogante: SCIARRA MARCO OTTAVIANO Sede: PERUGIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2943.1/2012)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0130448 del 13/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Giandimartalo Di Vitalone

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 118

Particella: 471

Subalterno: 194

Compilata da:

Di Patrizi Fabrizio

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Terni

N. 205

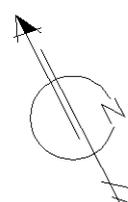
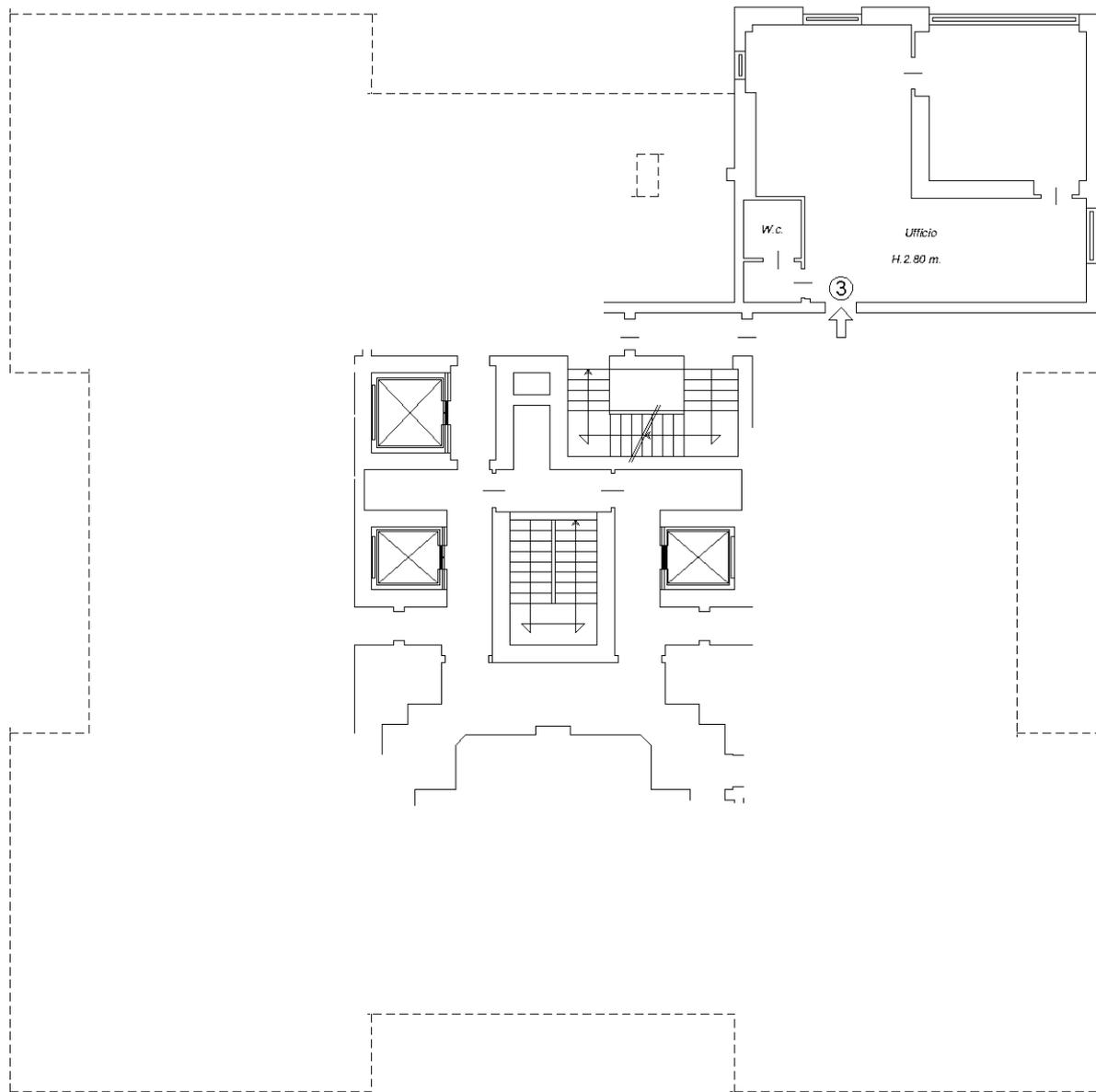
Scheda n. 1

Scala 1:200

ALLEGATO "C"

PIANO TERZO

- Interno 3 -



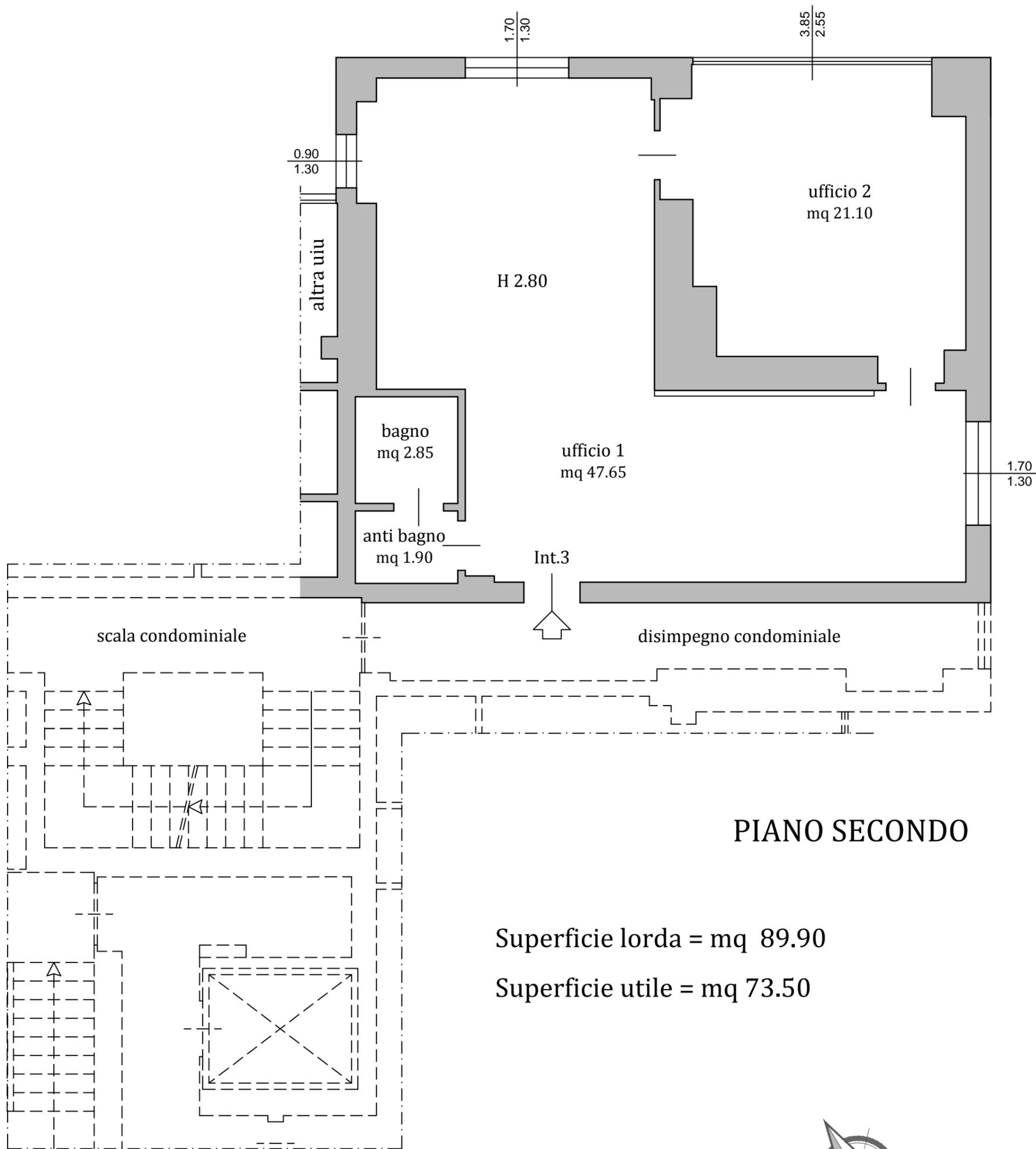
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/04/2018 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 118 - Particella: 471 - Subalterno: 194 >
VIA GIANDIMARTALO DI VITALONE piano: 2 interno: 3;

Ultima planimetria in atti

promossa da ...OMISSIS...
contro ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi alla data del 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 194



Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ripresе fotografiche effettuate il 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 194



Foto n.ro 1
Ingresso lato Via Giandimartalo di Vitalone



Foto n.ro 2
Ingresso posto sul retro



Foto n.ro 3
Prospetto Nord



Foto n.ro 4
Prospetto Est

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E3-1	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 194



Foto n.ro 5
Ingresso dal disimpegno condominiale



Foto n.ro 6
Ufficio 1



Foto n.ro 7
Ufficio 1



Foto n.ro 8
Ufficio 1

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E3-2	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 194



Foto n.ro 9
Ufficio 1



Foto n.ro 10
Ufficio 1



Foto n.ro 11
Ufficio 2



Foto n.ro 12
Ufficio 2

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E3-3	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ripresе fotografiche effettuate il 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 194



Foto n.ro 13
Ufficio 2



Foto n.ro 14
Ufficio 2



Foto n.ro 15
Ufficio 1



Foto n.ro 16
Ufficio 1

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E3-4	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ripresе fotografiche effettuate il 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 194



Foto n.ro 17
Anti Bagno



Foto n.ro 18
Bagno

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E3-5	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01

Prot. 0144473 del 29/10/2015 - Partenza

Firmatari: Fattore Marco (IT:FTTMRC70H14A345G)

Impronta informatica: 8cf7772dcefe0e1b68331393b795f28a3a9abf4fa8460736aff1108dea28e14c

Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di originale firmato digitalmente

ritirato a mano in data 11 LUG. 2016

Per ricevuta

DELEGATO DEL COMUNE

PALLIDENI

ORSI DASSINO



Comune di Terni

ATTI
25 LUG. 2016

DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA E SUAPE - AMBIENTE

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

RILASCIATO IN DATA: 29 OTT. 2015

IL DIRIGENTE

- VISTA** la domanda avanzata in data 07/03/2011, acquisita al protocollo generale di questa Amministrazione in data 14/03/2011 con P.G. n. 38211, e le successive note in data 16/06/2011 con P.G. n. 88164 ed in data 28/07/2015 con P.G. n. 100631, dalla _____, con sede in Perugia Via Dottori n. 85, intesa ad ottenere il certificato di **agibilità dell'edificio** sito in Terni, Via Giandimartano Da Vitalone, distinto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni, Catasto Urbano del Comune di Terni con il Foglio n. 118 P.IIa n. 471 dal Sub. 3 al Sub. 113, dal Sub. 116 al Sub. 124, dal Sub. 126 al Sub. 137, dal Sub. 141 al Sub. 166, dal Sub. 168 al Sub. 175, dal Sub. 185 al Sub. 186, dal Sub. 189 al Sub. 354, e sub. 356 e Sub. 357 per le U.I.U. e Sub. 1, Sub. 2, Sub. 114, Sub. 115, dal Sub. 176 al Sub. 184, Sub. 187, Sub. 188 e Sub. 355 per i B.C.N.C., con destinazione d'uso "**RESIDENZIALE E DIREZIONALE**";
- PRESO ATTO** dei titoli edilizi indicati dal direttore dei lavori. (Permesso di Costruire n. 186 adottato in data 06/05/2005 e rilasciato in data 09/08/2005; Permesso di Costruire per Variante Essenziale n. 398 adottato in data 13/11/2006 e rilasciato in data 20/11/2007 con P.G. n. 202577; Permesso di Costruire per Variante Essenziale n. 52 adottato in data 09/02/2010 e rilasciato in data 23/04/2010 con P.G. n. 76474; Denuncia di Inizio dell'Attività presentata in data 17/11/2010 con P.G. n. 191412) che hanno permesso la realizzazione dell'edificio sopra citato;
- RILEVATA** la presenza della documentazione prodotta a corredo della domanda sopra indicata e prevista dal comma 1, dell'art. 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;
- VISTO** il 4° comma, dell'art. 148 del vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- VISTI** gli artt. 29 e 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;
- VISTO** l'art. 107 del D.Lgs 18/08/2000, n. 267;
- RILEVATO** che è trascorso il termine di 30 giorni previsto dall'art. 30, comma 4°, della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1 e s.m.i., decorso il quale l'agibilità si intende attestata;
- VISTA** la proposta favorevole del Responsabile del procedimento il quale ha verificato la presenza della documentazione prevista dal comma 1, dell'art. 30 della Legge Regionale 18/04/2004, n. 1, e delle autocertificazioni prodotte, a firma del richiedente e del direttore dei lavori, in base alle quali l'opera realizzata corrisponde al progetto assentito dal punto di vista dimensionale, delle destinazioni d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel/i titolo/i abilitativo/i o negli atti di assenso o nelle autorizzazioni rilasciate, e della documentazione relativa alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e di sicurezza degli impianti nello stesso installati;
- VISTA** la Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1, che in luogo della previgente articolazione del procedimento (domanda di rilascio), prevede esclusivamente l'auto-attestazione da parte del professionista;
- RITENUTO** tuttavia - in assenza di disciplina normativa - che, per le domande giacenti (presentate in vigenza della precedente normativa), si debba comunque procedere al rilascio del certificato di agibilità (in ossequio al principio del "tempus regit actum");

ATTESTA

1. la presenza della documentazione e delle autocertificazioni prodotte, in relazione alla rispondenza del progetto assentito dal punto di vista dimensionale, delle destinazioni d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nei titoli abilitativi edilizi o negli atti di assenso o nelle autorizzazioni rilasciate, ed alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e di sicurezza degli impianti nello stesso installati;
2. **CHE** l'agibilità è da ritenersi "**attestata**" per avvenuta decorrenza dei termini;
3. **CHE** non sussistono motivi per attivare procedimenti di auto tutela;

E CONSEGUENTEMENTE CERTIFICA

che l'edificio, costituito da n. 19 U.I. destinate ad Ufficio/Studio privato; n. 113 U.I. destinate ad "Abitazione"; n. 93 U.I. destinate a "Magazzino", n. 84 U.I. destinate ad "Autorimessa" e n. 27 U.I. destinate a "Posto auto coperto", è **AGIBILE**.

Il presente certificato di agibilità viene rilasciato con la riserva delle verifiche previste dai commi 2 e 3, dell'art. 39 dalla Legge Regionale 18/02/2004, n. 1.

Si prende atto che è stata versata la somma di Euro 12.480,00 per diritti di segreteria, come da bollettino di versamento in data 01/03/2011 ricev. n. 0124 intestato a favore del Comune di Terni (Del. C.C. n. 31 del 16/02/2004 esecutiva in data 30/03/2004), nonché la somma di € 150,00 per diritti di urgenza, come da bollettino di versamento in data 23/07/2015 ricev. n. 0230 intestato a favore del Comune di Terni (Del. C.C. n. 122 del 30/04/2010).

29 OTT. 2015

Provvedimento adottato in data

IL DIRIGENTE
(Dott. Marco Fattore)



Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE Gen. Rep. n. 204/2017	Promossa da: ...OMISSIS...
	Contro: ...OMISSIS...

<p>Giudice Delle Esecuzioni:</p> <p>Dott.ssa ILARIA PALMIERI</p>

<p>Custode Giudiziario:</p> <p>Avv. Riccardo Casavecchia</p>	<p>Perito:</p> <p>Geom. Danilo Giovannini</p>
---------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

<p>LOTTO 004 - UFFICIO INT.4</p> <p>ALLEGATI</p> <p>A) ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE B) VISURA CATASTALE PER IMMOBILE C) PLANIMETRIA CATASTALE D) PLANIMETRIA DI RILIEVO E) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA F) CERTIFICATO DI AGIBILITÀ</p>



ALLEGATO "A"

E=16500

I Particella: 471

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/08/2018

Data: 29/08/2018 - Ora: 18.44.51 Fine

Visura n.: T203634 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)
	Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 118 Particella: 471 Sub.: 195

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		118	471	195	1		A/10	2	3 vani	Totale: 91 m ²	Euro 1.092,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIANDIMARTALO DI VITALONE piano: 2 interno: 4;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		03235610544*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/04/2012 Repertorio n.: 196531 Rogante: SCIARRA MARCO OTTAVIANO Sede: PERUGIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2943.1/2012)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0130448 del 13/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Giandimartalo Di Vitalone

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 118

Particella: 471

Subalterno: 195

Compilata da:

Di Patrizi Fabrizio

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Terni

N. 205

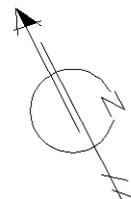
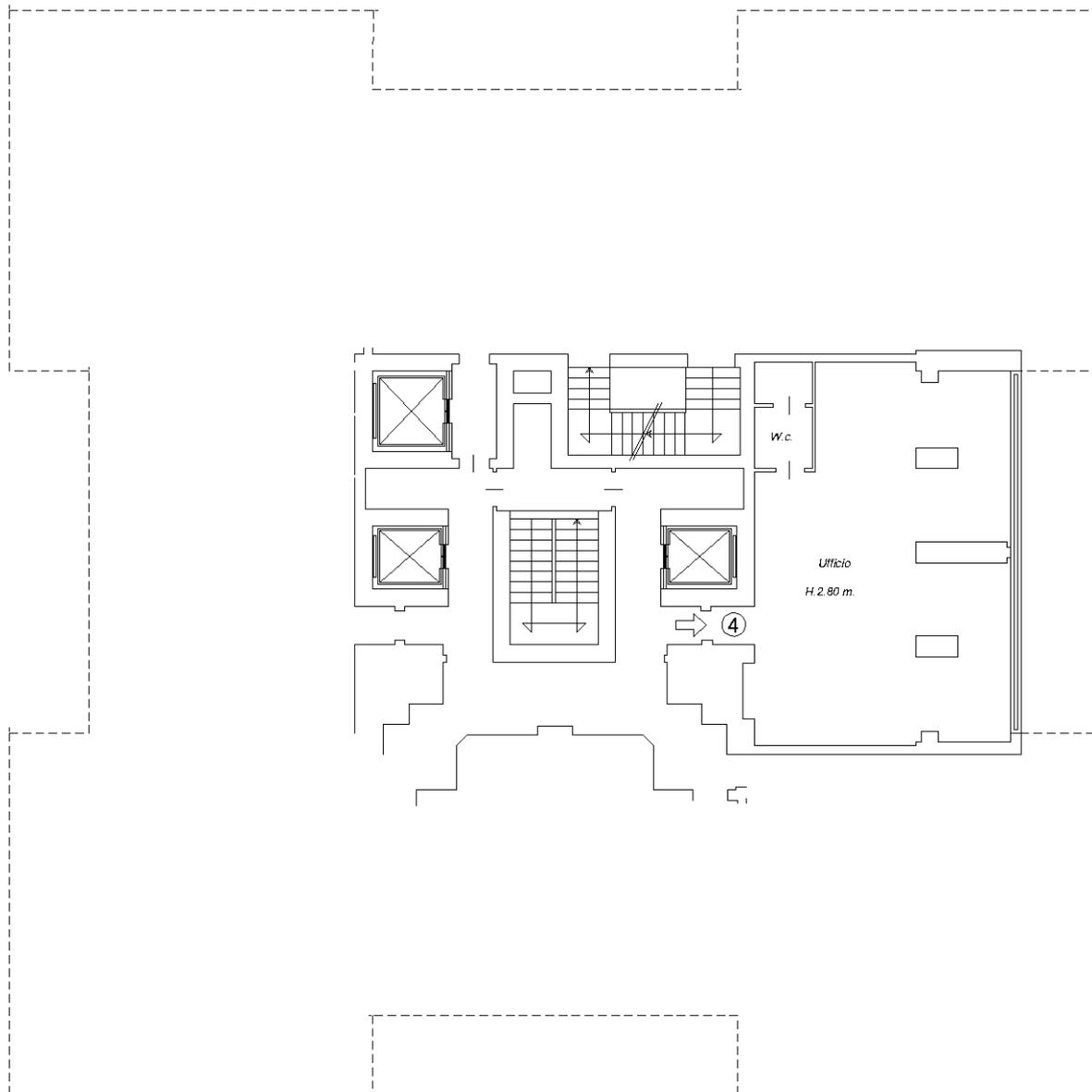
Scheda n. 1

Scala 1:200

ALLEGATO "C"

PIANO SECONDO

- Interno 4 -



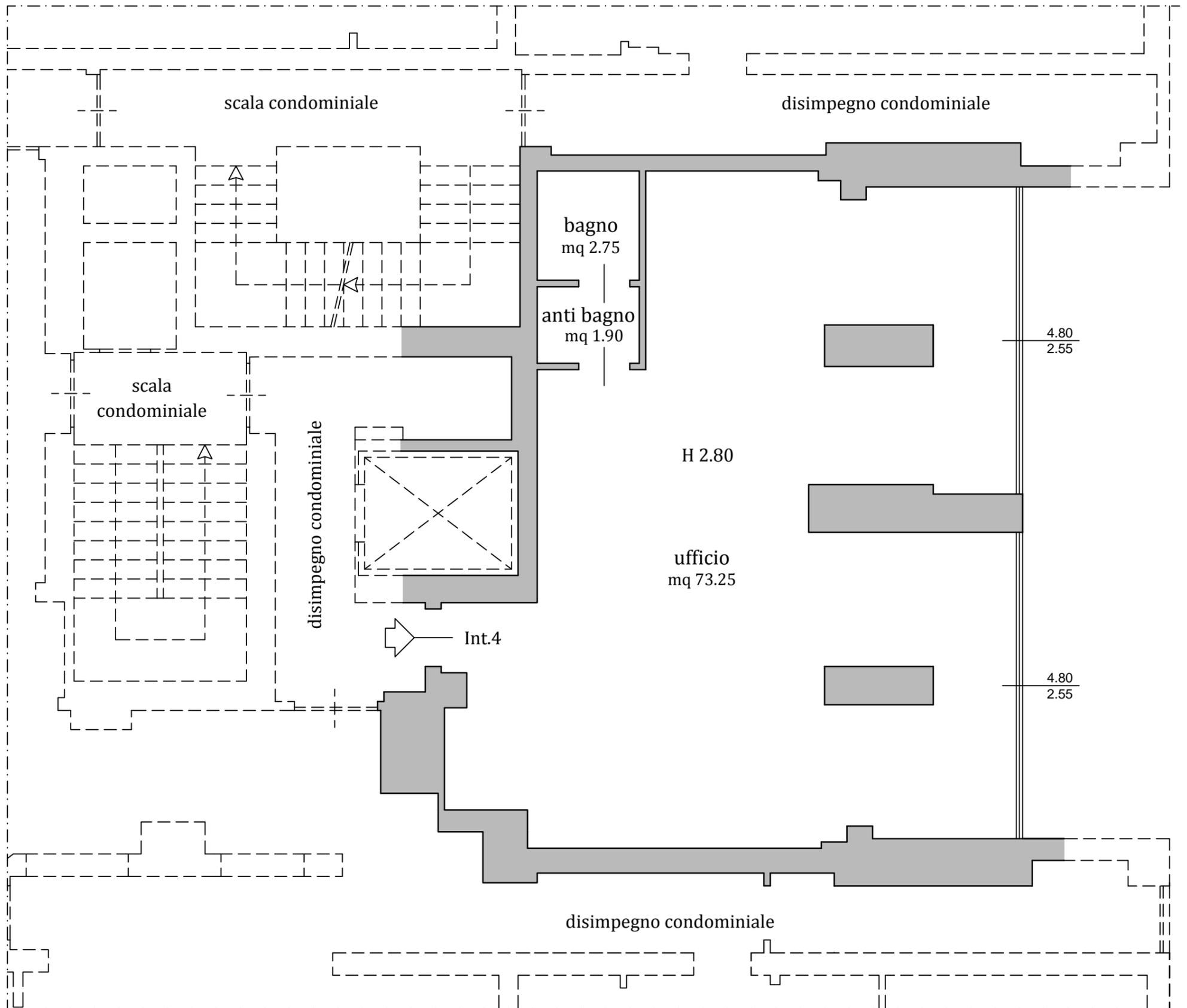
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/04/2018 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 118 - Particella: 471 - Subalterno: 195 >
VIA GIANDIMARTALO DI VITALONE piano: 2 interno: 4;

Ultima planimetria in atti

promossa da ...OMISSIS...
contro ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi alla data del 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 195



PIANO SECONDO

Superficie lorda = mq 90.10

Superficie utile = mq 77.90



Disegno A18-0188	Tavola D4	Codice 1064	Pratica 3131	Data 4 settembre 2018	Scala 1:100	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI	Geom. Giuseppe MORENA
----------------------------	---------------------	-----------------------	------------------------	---------------------------------	-----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 195



Foto n.ro 1
Ingresso lato Via Giandimartalo di Vitalone



Foto n.ro 2
Ingresso posto sul retro



Foto n.ro 3
Prospetto Est



Foto n.ro 4
Prospetto Est

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E4-1	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 195



Foto n.ro 5

Ingresso dal disimpegno condominiale Ufficio



Foto n.ro 6

Ufficio



Foto n.ro 7

Ufficio



Foto n.ro 8

Ufficio

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E4-1	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 195



Foto n.ro 9
Ufficio



Foto n.ro 10
Ufficio



Foto n.ro 11
Ufficio



Foto n.ro 12
Ufficio

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E4-1	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 195



Foto n.ro 13
Ufficio



Foto n.ro 14
Ufficio



Foto n.ro 15
Anti Bagno



Foto n.ro 16
Bagno

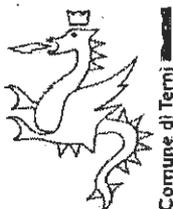
Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E4-1	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01
 Prot. 0144473 del 29/10/2015 - Partenza
 Firmatari: Fattore Marco (IT:FTTMRC70H14A345G)
 Impronta informatica: 8cf7772dcefe0e1b68331393b795f28a3a9abf4fa8460736aff1108dea28e14c
 Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di originale firmato digitalmente

ritirate a mano in data 11 LUG. 2016

Per ricevuta

[Handwritten signature]



Comune di Terni

[Handwritten signature]
 25 LUG. 2016

DELEGATO DEL COMUNE

VALLENTINARIS

ORSI DASSINO

DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA E SUAPE - AMBIENTE

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

RILASCIATO IN DATA: 29 OTT. 2015



IL DIRIGENTE

- VISTA** la domanda avanzata in data 07/03/2011, acquisita al protocollo generale di questa Amministrazione in data 14/03/2011 con P.G. n. 38211, e le successive note in data 16/06/2011 con P.G. n. 88164 ed in data 28/07/2015 con P.G. n. 100631, dalla _____, con sede in Perugia Via Dottori n. 85, intesa ad ottenere il certificato di **agibilità dell'edificio** sito in Terni, Via Giandimartalo Da Vitalone, distinto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni, Catasto Urbano del Comune di Terni con il Foglio n. 118 P.IIa n. 471 dal Sub. 3 al Sub. 113, dal Sub. 116 al Sub. 124, dal Sub. 126 al Sub. 137, dal Sub. 141 al Sub. 166, dal Sub. 168 al Sub. 175, dal Sub. 185 al Sub. 186, dal Sub. 189 al Sub. 354, e sub. 356 e Sub. 357 per le U.I.U. e Sub. 1, Sub. 2, Sub. 114, Sub. 115, dal Sub. 176 al Sub. 184, Sub. 187, Sub. 188 e Sub. 355 per i B.C.N.C., con destinazione d'uso "**RESIDENZIALE E DIREZIONALE**";
- PRESO ATTO** dei titoli edilizi indicati dal direttore dei lavori. (Permesso di Costruire n. 186 adottato in data 06/05/2005 e rilasciato in data 09/08/2005; Permesso di Costruire per Variante Essenziale n. 398 adottato in data 13/11/2006 e rilasciato in data 20/11/2007 con P.G. n. 202577; Permesso di Costruire per Variante Essenziale n. 52 adottato in data 09/02/2010 e rilasciato in data 23/04/2010 con P.G. n. 76474; Denuncia di Inizio dell'Attività presentata in data 17/11/2010 con P.G. n. 191412) che hanno permesso la realizzazione dell'edificio sopra citato;
- RILEVATA** la presenza della documentazione prodotta a corredo della domanda sopra indicata e prevista dal comma 1, dell'art. 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;
- VISTO** il 4° comma, dell'art. 148 del vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- VISTI** gli artt. 29 e 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;
- VISTO** l'art. 107 del D.Lgs 18/08/2000, n. 267;
- RILEVATO** che è trascorso il termine di 30 giorni previsto dall'art. 30, comma 4°, della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1 e s.m.i., decorso il quale l'agibilità si intende attestata;
- VISTA** la proposta favorevole del Responsabile del procedimento il quale ha verificato la presenza della documentazione prevista dal comma 1, dell'art. 30 della Legge Regionale 18/04/2004, n. 1, e delle autocertificazioni prodotte, a firma del richiedente e del direttore dei lavori, in base alle quali l'opera realizzata corrisponde al progetto assentito dal punto di vista dimensionale, delle destinazioni d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel/i titolo/i abilitativo/i o negli atti di assenso o nelle autorizzazioni rilasciate, e della documentazione relativa alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e di sicurezza degli impianti nello stesso installati;
- VISTA** la Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1, che in luogo della previgente articolazione del procedimento (domanda di rilascio), prevede esclusivamente l'auto-attestazione da parte del professionista;
- RITENUTO** tuttavia - in assenza di disciplina normativa - che, per le domande giacenti (presentate in vigenza della precedente normativa), si debba comunque procedere al rilascio del certificato di agibilità (in ossequio al principio del "tempus regit actum");

ATTESTA

1. la presenza della documentazione e delle autocertificazioni prodotte, in relazione alla rispondenza del progetto assentito dal punto di vista dimensionale, delle destinazioni d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nei titoli abilitativi edilizi o negli atti di assenso o nelle autorizzazioni rilasciate, ed alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e di sicurezza degli impianti nello stesso installati;
2. **CHE** l'agibilità è da ritenersi "**attestata**" per avvenuta decorrenza dei termini;
3. **CHE** non sussistono motivi per attivare procedimenti di auto tutela;

E CONSEGUENTEMENTE CERTIFICA

che l'edificio, costituito da n. 19 U.I. destinate ad Ufficio/Studio privato; n. 113 U.I. destinate ad "Abitazione"; n. 93 U.I. destinate a "Magazzino", n. 84 U.I. destinate ad "Autorimessa" e n. 27 U.I. destinate a "Posto auto coperto", è **AGIBILE**.

Il presente certificato di agibilità viene rilasciato con la riserva delle verifiche previste dai commi 2 e 3, dell'art. 39 dalla Legge Regionale 18/02/2004, n. 1.

Si prende atto che è stata versata la somma di Euro 12.480,00 per diritti di segreteria, come da bollettino di versamento in data 01/03/2011 ricev. n. 0124 intestato a favore del Comune di Terni (Del. C.C. n. 31 del 16/02/2004 esecutiva in data 30/03/2004), nonché la somma di € 150,00 per diritti di urgenza, come da bollettino di versamento in data 23/07/2015 ricev. n. 0230 intestato a favore del Comune di Terni (Del. C.C. n. 122 del 30/04/2010).

29 OTT. 2015

Provvedimento adottato in data

IL DIRIGENTE
(Dott. Marco Fattore)



Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE Gen. Rep. n. 204/2017	Promossa da: ...OMISSIS...
	Contro: ...OMISSIS...

<p>Giudice Delle Esecuzioni:</p> <p>Dott.ssa ILARIA PALMIERI</p>

<p>Custode Giudiziario:</p> <p>Avv. Riccardo Casavecchia</p>	<p>Perito:</p> <p>Geom. Danilo Giovannini</p>
---------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

<p>LOTTO 005 - UFFICIO INT.5</p> <p>ALLEGATI</p> <p>A) ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE B) VISURA CATASTALE PER IMMOBILE C) PLANIMETRIA CATASTALE D) PLANIMETRIA DI RILIEVO E) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA F) CERTIFICATO DI AGIBILITÀ</p>



ALLEGATO "A"

E=16500

I Particella: 471

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/08/2018

Data: 29/08/2018 - Ora: 18.45.23 Fine

Visura n.: T203714 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)
	Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 118 Particella: 471 Sub.: 196

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		118	471	196	1		A/10	2	2,5 vani	Totale: 67 m ²	Euro 910,26	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIANDIMARTALO DI VITALONE piano: 2 interno: 5;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		03235610544*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/04/2012 Repertorio n.: 196531 Rogante: SCIARRA MARCO OTTAVIANO Sede: PERUGIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2943.1/2012)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0130448 del 13/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Giandimartalo Di Vitalone

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 118

Particella: 471

Subalterno: 196

Compilata da:

Di Patrizi Fabrizio

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Terni

N. 205

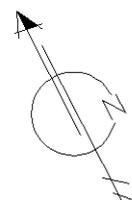
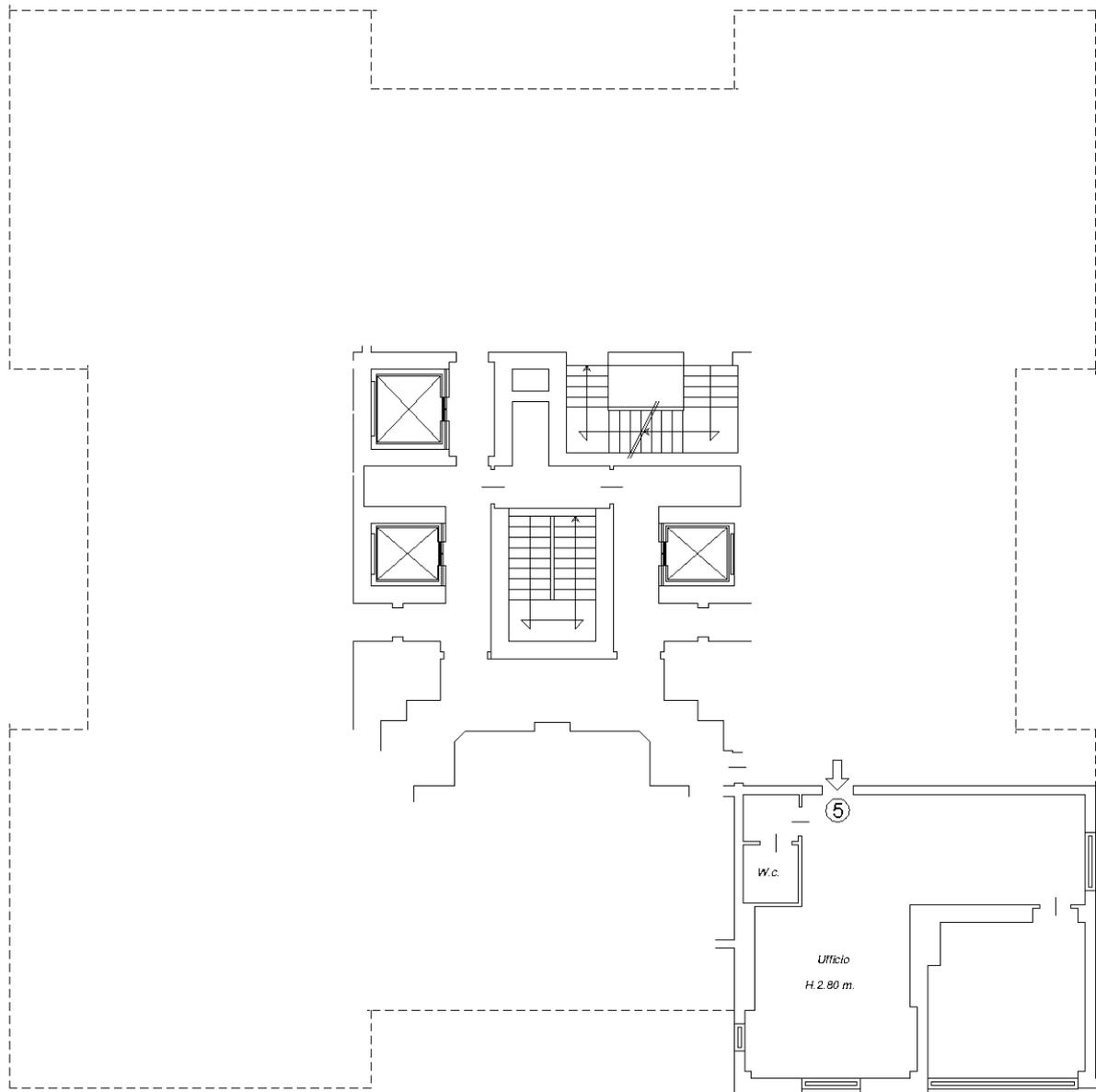
Scheda n. 1

Scala 1:200

ALLEGATO "C"

PIANO SECONDO

- Interno 5 -

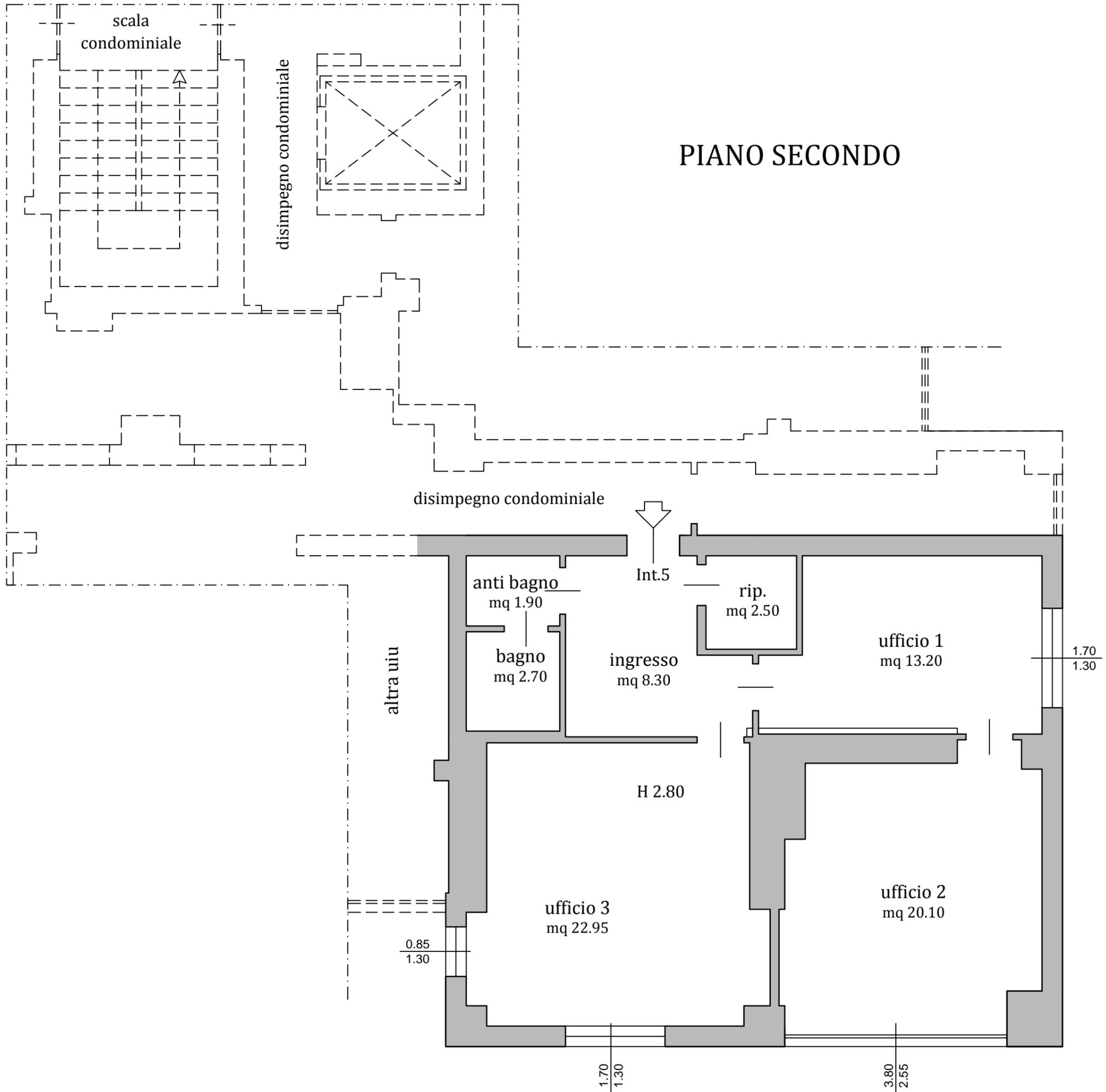


Ultima planimetria in atti

promossa da ...OMISSIS...
contro ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi alla data del 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 196



Superficie lorda = mq 89.20

Superficie utile = mq 71.65



Disegno A18-0188	Tavola D5	Codice 1064	Pratica 3131	Data 4 settembre 2018	Scala 1:100	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI	Geom. Giuseppe MORENA
----------------------------	---------------------	-----------------------	------------------------	---------------------------------	-----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 196



Foto n.ro 1
Ingresso lato Via Giandimartalo di Vitalone



Foto n.ro 2
Ingresso posto sul retro



Foto n.ro 3
Prospetto Est



Foto n.ro 4
Prospetto Sud

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E5-1	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 196



Foto n.ro 5
Ingresso dal disimpegno condominiale



Foto n.ro 6
Ingresso



Foto n.ro 7
Ingresso



Foto n.ro 8
Ingresso

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E5-2	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 196



Foto n.ro 9
Ingresso



Foto n.ro 10
Ufficio 1



Foto n.ro 11
Ufficio 1



Foto n.ro 12
Ufficio 2

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E5-3	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 196



Foto n.ro 13
Ufficio 2



Foto n.ro 14
Ufficio 3



Foto n.ro 15
Ufficio 3



Foto n.ro 16
Ufficio 3

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E5-4	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 196



Foto n.ro 17
Anti Bagno

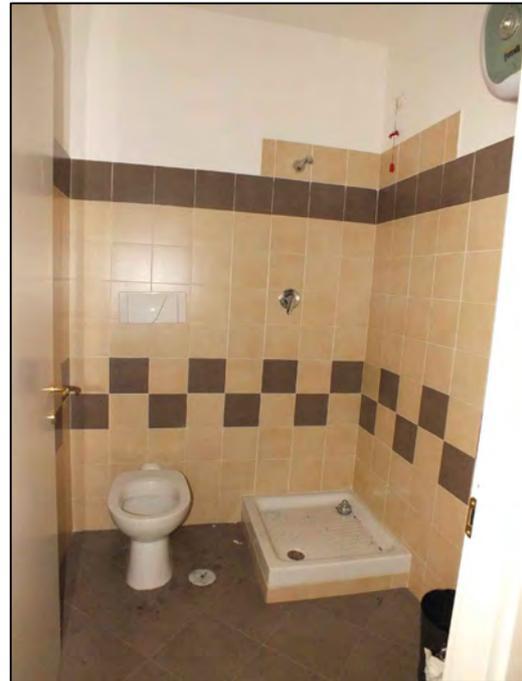


Foto n.ro 18
Bagno

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E5-5	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01

Prot. 0144473 del 29/10/2015 - Partenza

Firmatari: Fattore Marco (IT:FTTMR70H14A345G)

Impronta informatica: 8cf7772dcefe0e1b68331393b795f28a3a9abf4fa8460736aff1108dea28e14c

Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di originale firmato digitalmente

ritirato a mano in data 11 LUG. 2016

Per ricevuta

DELEGATO DEL COMUNE

PALLIDENI

ORSI DASSINO



Comune di Terni

ATTI
25 LUG. 2016

DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA E SUAPE - AMBIENTE

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

RILASCIATO IN DATA: 29 OTT. 2015

IL DIRIGENTE

- VISTA** la domanda avanzata in data 07/03/2011, acquisita al protocollo generale di questa Amministrazione in data 14/03/2011 con P.G. n. 38211, e le successive note in data 16/06/2011 con P.G. n. 88164 ed in data 28/07/2015 con P.G. n. 100631, dalla _____, con sede in Perugia Via Dottori n. 85, intesa ad ottenere il certificato di **agibilità dell'edificio** sito in Terni, Via Giandimartalo Da Vitalone, distinto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni, Catasto Urbano del Comune di Terni con il Foglio n. 118 P.IIa n. 471 dal Sub. 3 al Sub. 113, dal Sub. 116 al Sub. 124, dal Sub. 126 al Sub. 137, dal Sub. 141 al Sub. 166, dal Sub. 168 al Sub. 175, dal Sub. 185 al Sub. 186, dal Sub. 189 al Sub. 354, e sub. 356 e Sub. 357 per le U.I.U. e Sub. 1, Sub. 2, Sub. 114, Sub. 115, dal Sub. 176 al Sub. 184, Sub. 187, Sub. 188 e Sub. 355 per i B.C.N.C., con destinazione d'uso "**RESIDENZIALE E DIREZIONALE**";
- PRESO ATTO** dei titoli edilizi indicati dal direttore dei lavori. (Permesso di Costruire n. 186 adottato in data 06/05/2005 e rilasciato in data 09/08/2005; Permesso di Costruire per Variante Essenziale n. 398 adottato in data 13/11/2006 e rilasciato in data 20/11/2007 con P.G. n. 202577; Permesso di Costruire per Variante Essenziale n. 52 adottato in data 09/02/2010 e rilasciato in data 23/04/2010 con P.G. n. 76474; Denuncia di Inizio dell'Attività presentata in data 17/11/2010 con P.G. n. 191412) che hanno permesso la realizzazione dell'edificio sopra citato;
- RILEVATA** la presenza della documentazione prodotta a corredo della domanda sopra indicata e prevista dal comma 1, dell'art. 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;
- VISTO** il 4° comma, dell'art. 148 del vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- VISTI** gli artt. 29 e 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;
- VISTO** l'art. 107 del D.Lgs 18/08/2000, n. 267;
- RILEVATO** che è trascorso il termine di 30 giorni previsto dall'art. 30, comma 4°, della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1 e s.m.i., decorso il quale l'agibilità si intende attestata;
- VISTA** la proposta favorevole del Responsabile del procedimento il quale ha verificato la presenza della documentazione prevista dal comma 1, dell'art. 30 della Legge Regionale 18/04/2004, n. 1, e delle autocertificazioni prodotte, a firma del richiedente e del direttore dei lavori, in base alle quali l'opera realizzata corrisponde al progetto assentito dal punto di vista dimensionale, delle destinazioni d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel/i titolo/i abilitativo/i o negli atti di assenso o nelle autorizzazioni rilasciate, e della documentazione relativa alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e di sicurezza degli impianti nello stesso installati;
- VISTA** la Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1, che in luogo della previgente articolazione del procedimento (domanda di rilascio), prevede esclusivamente l'auto-attestazione da parte del professionista;
- RITENUTO** tuttavia - in assenza di disciplina normativa - che, per le domande giacenti (presentate in vigenza della precedente normativa), si debba comunque procedere al rilascio del certificato di agibilità (in ossequio al principio del "tempus regit actum");

ATTESTA

1. la presenza della documentazione e delle autocertificazioni prodotte, in relazione alla rispondenza del progetto assentito dal punto di vista dimensionale, delle destinazioni d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nei titoli abilitativi edilizi o negli atti di assenso o nelle autorizzazioni rilasciate, ed alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e di sicurezza degli impianti nello stesso installati;
2. **CHE** l'agibilità è da ritenersi "**attestata**" per avvenuta decorrenza dei termini;
3. **CHE** non sussistono motivi per attivare procedimenti di auto tutela;

E CONSEGUENTEMENTE CERTIFICA

che l'edificio, costituito da n. 19 U.I. destinate ad Ufficio/Studio privato; n. 113 U.I. destinate ad "Abitazione"; n. 93 U.I. destinate a "Magazzino", n. 84 U.I. destinate ad "Autorimessa" e n. 27 U.I. destinate a "Posto auto coperto", è **AGIBILE**.

Il presente certificato di agibilità viene rilasciato con la riserva delle verifiche previste dai commi 2 e 3, dell'art. 39 dalla Legge Regionale 18/02/2004, n. 1.

Si prende atto che è stata versata la somma di Euro 12.480,00 per diritti di segreteria, come da bollettino di versamento in data 01/03/2011 ricev. n. 0124 intestato a favore del Comune di Terni (Del. C.C. n. 31 del 16/02/2004 esecutiva in data 30/03/2004), nonché la somma di € 150,00 per diritti di urgenza, come da bollettino di versamento in data 23/07/2015 ricev. n. 0230 intestato a favore del Comune di Terni (Del. C.C. n. 122 del 30/04/2010).

29 OTT. 2015

Provvedimento adottato in data

IL DIRIGENTE
(Dott. Marco Fattore)



Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE Gen. Rep. n. 204/2017	Promossa da: ...OMISSIS...
	Contro: ...OMISSIS...

<p>Giudice Delle Esecuzioni:</p> <p>Dott.ssa ILARIA PALMIERI</p>

<p>Custode Giudiziario:</p> <p>Avv. Riccardo Casavecchia</p>	<p>Perito:</p> <p>Geom. Danilo Giovannini</p>
---------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

<p>LOTTO 006 - UFFICIO INT.6 ALLEGATI</p> <p>A) ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE B) VISURA CATASTALE PER IMMOBILE C) PLANIMETRIA CATASTALE D) PLANIMETRIA DI RILIEVO E) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA F) CERTIFICATO DI AGIBILITÀ</p>



ALLEGATO "A"

E=16500

I Particella: 471

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/08/2018

Data: 29/08/2018 - Ora: 18.46.09 Fine

Visura n.: T203844 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)
	Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 118 Particella: 471 Sub.: 197

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		118	471	197	1		A/10	2	2,5 vani	Totale: 76 m ²	Euro 910,26	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIANDIMARTALO DI VITALONE piano: 2 interno: 6;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		03235610544*	(1) Proprieta' per I/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/04/2012 Repertorio n.: 196531 Rogante: SCIARRA MARCO OTTAVIANO Sede: PERUGIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2943.1/2012)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0130448 del 13/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Giandimartalo Di Vitalone

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 118
Particella: 471
Subalterno: 197

Compilata da:
Di Patrizi Fabrizio
Iscritto all'albo:
Architetti

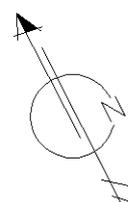
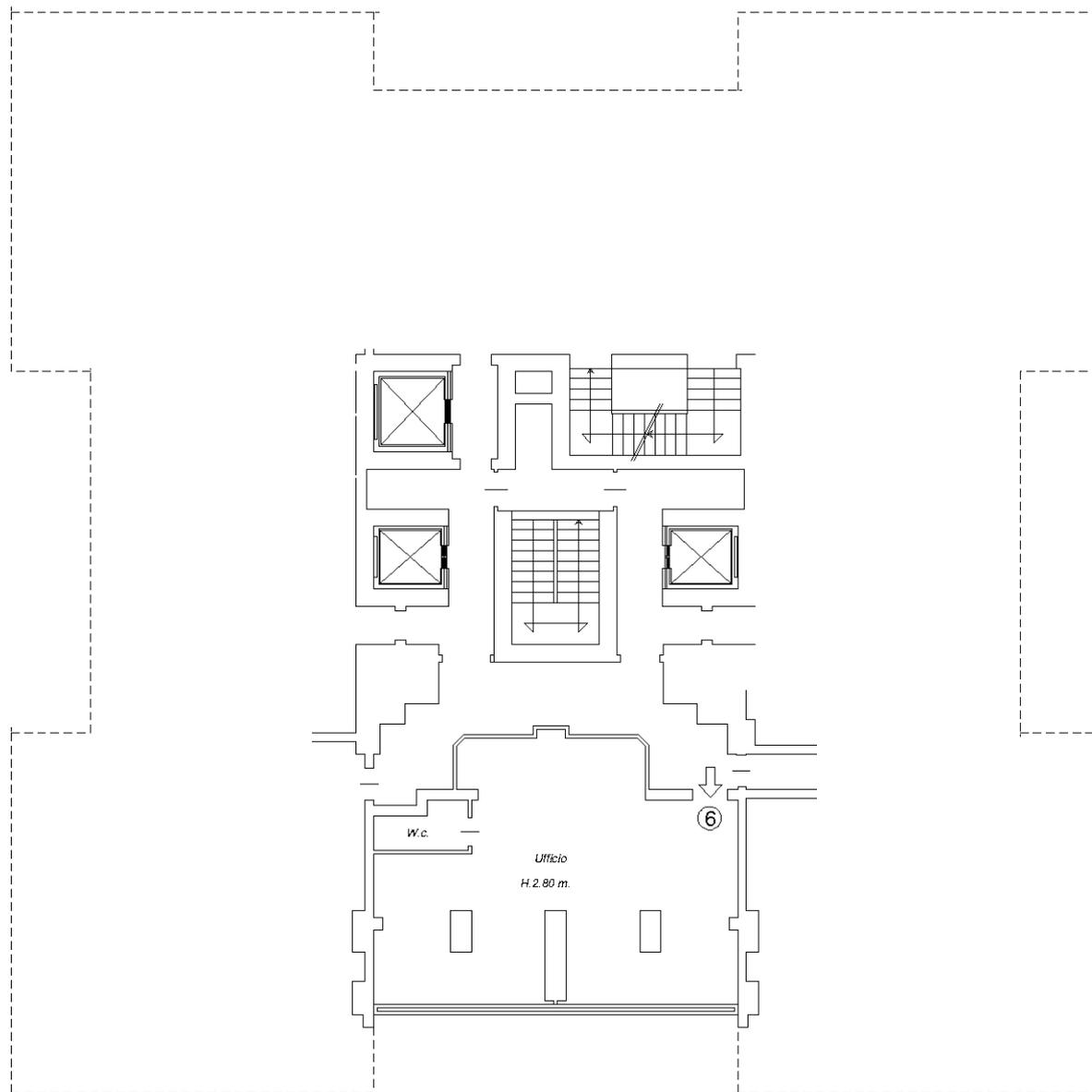
Prov. Terni

N. 205

Scheda n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO "C"

PIANO SECONDO
- Interno 6 -



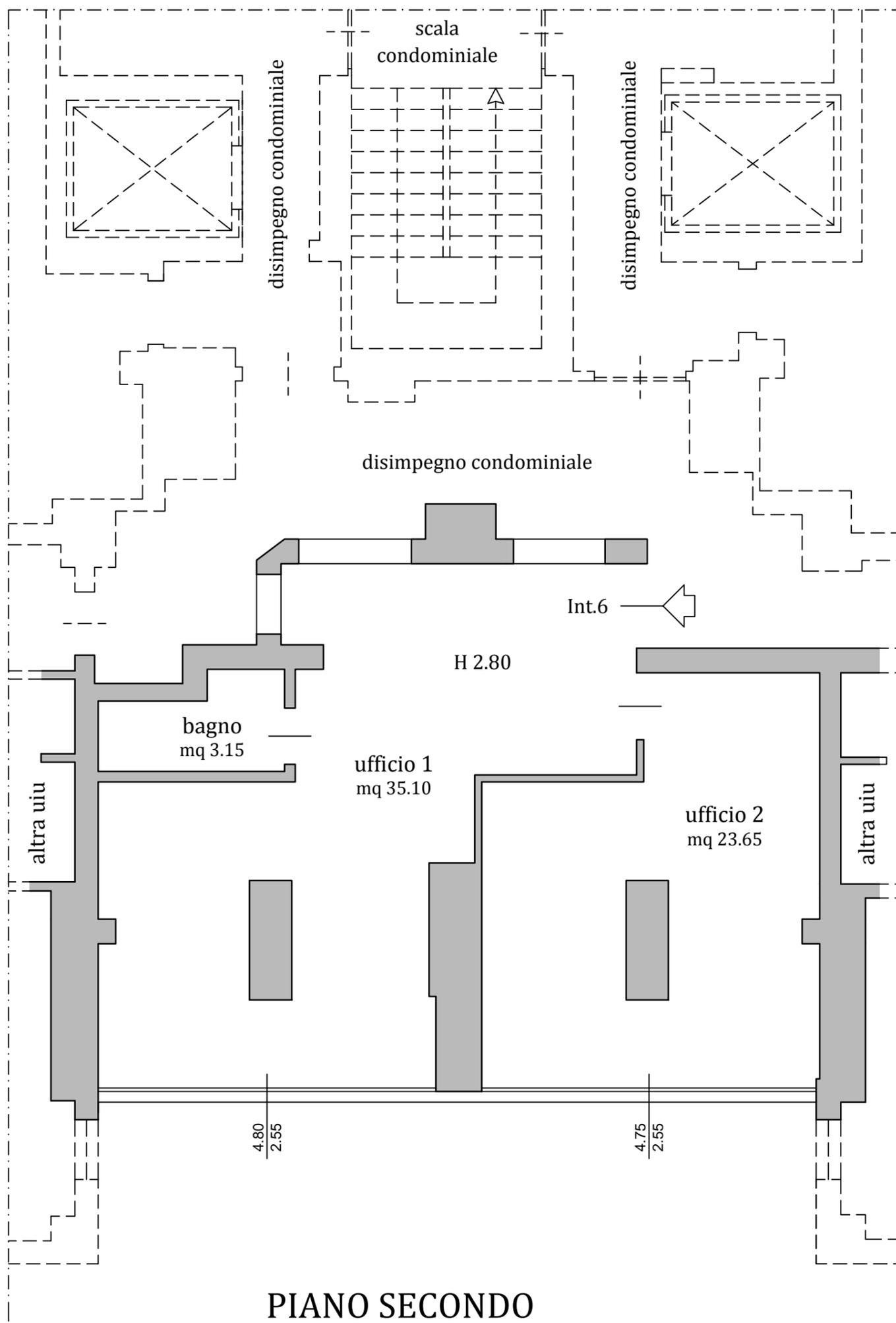
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/04/2018 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 118 - Particella: 471 - Subalterno: 197 >
VIA GIANDIMARTALO DI VITALONE piano: 2 interno: 6;

Ultima planimetria in atti

promossa da ...OMISSIS...
contro ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi alla data del 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 197



Superficie lorda = mq 73.80

Superficie utile = mq 61.90



Disegno A18-0188	Tavola D6	Codice 1064	Pratica 3131	Data 4 settembre 2018	Scala 1:100	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI	Geom. Giuseppe MORENA
----------------------------	---------------------	-----------------------	------------------------	---------------------------------	-----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il del 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 197



Foto n.ro 1
Ingresso lato Via Giandimartalo di Vitalone



Foto n.ro 2
Ingresso posto sul retro

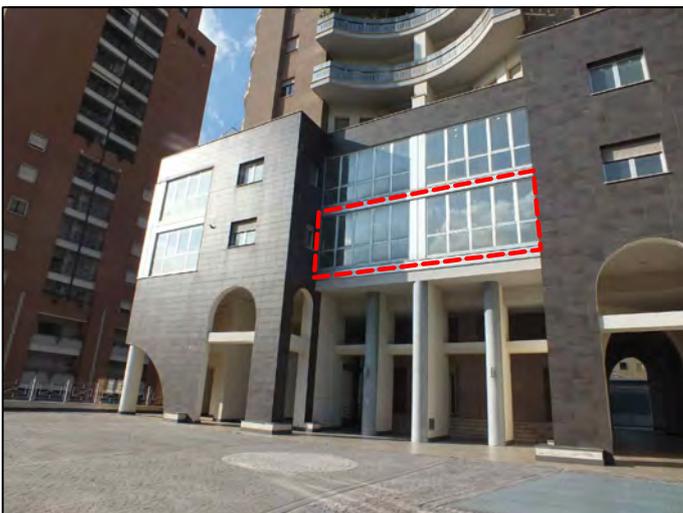


Foto n.ro 3
Prospetto Sud



Foto n.ro 4
Prospetto Sud

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E6-1	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il del 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 197



Foto n.ro 5
Ufficio 1



Foto n.ro 6
Ufficio 1



Foto n.ro 7
Ufficio 1



Foto n.ro 8
Ufficio 1

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E6-1	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il del 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 197



Foto n.ro 9
Ufficio 1



Foto n.ro 10
Ufficio 1



Foto n.ro 11
Ufficio 1



Foto n.ro 12
Ufficio 1

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E6-1	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il del 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 197



Foto n.ro 13
Ufficio 1

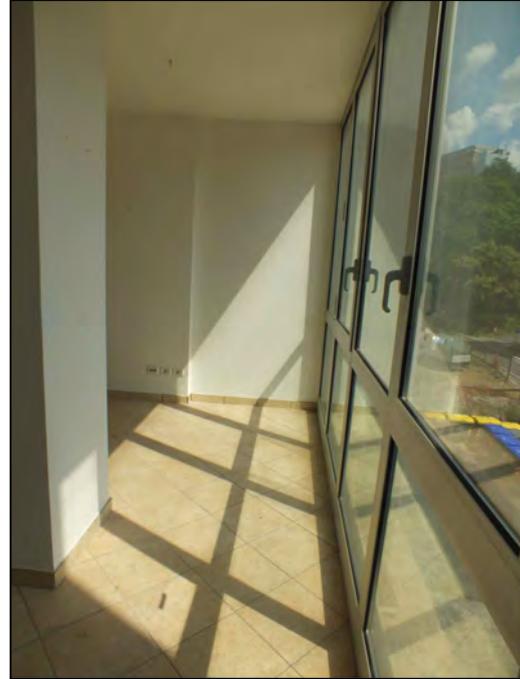


Foto n.ro 14
ufficio 1



Foto n.ro 15
Ufficio 2



Foto n.ro 16
Ufficio 2

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E6-1	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il del 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 197



Foto n.ro 17
Ufficio 2



Foto n.ro 18
Bagno

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E6-1	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01

Prot. 0144473 del 29/10/2015 - Partenza

Firmatari: Fattore Marco (IT:FTTMRC70H14A345G)

Impronta informatica: 8cf7772dcefe0e1b68331393b795f28a3a9abf4fa8460736aff1108dea28e14c

Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di originale firmato digitalmente

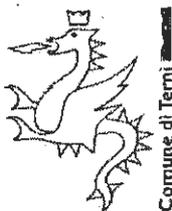
ritirato a mano in data 11 LUG. 2016

Per ricevuta

DELEGATO DEL COMUNE

FALLIDENZA

ORSI DASSINO



Comune di Terni

ATTI
25 LUG. 2016

DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA E SUAPE - AMBIENTE

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

RILASCIATO IN DATA: 29 OTT. 2015

IL DIRIGENTE

- VISTA** la domanda avanzata in data 07/03/2011, acquisita al protocollo generale di questa Amministrazione in data 14/03/2011 con P.G. n. 38211, e le successive note in data 16/06/2011 con P.G. n. 88164 ed in data 28/07/2015 con P.G. n. 100631, dalla _____, con sede in Perugia Via Dottori n. 85, intesa ad ottenere il certificato di **agibilità dell'edificio** sito in Terni, Via Giandimartano Da Vitalone, distinto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni, Catasto Urbano del Comune di Terni con il Foglio n. 118 P.IIa n. 471 dal Sub. 3 al Sub. 113, dal Sub. 116 al Sub. 124, dal Sub. 126 al Sub. 137, dal Sub. 141 al Sub. 166, dal Sub. 168 al Sub. 175, dal Sub. 185 al Sub. 186, dal Sub. 189 al Sub. 354, e sub. 356 e Sub. 357 per le U.I.U. e Sub. 1, Sub. 2, Sub. 114, Sub. 115, dal Sub. 176 al Sub. 184, Sub. 187, Sub. 188 e Sub. 355 per i B.C.N.C., con destinazione d'uso "**RESIDENZIALE E DIREZIONALE**";
- PRESO ATTO** dei titoli edilizi indicati dal direttore dei lavori. (Permesso di Costruire n. 186 adottato in data 06/05/2005 e rilasciato in data 09/08/2005; Permesso di Costruire per Variante Essenziale n. 398 adottato in data 13/11/2006 e rilasciato in data 20/11/2007 con P.G. n. 202577; Permesso di Costruire per Variante Essenziale n. 52 adottato in data 09/02/2010 e rilasciato in data 23/04/2010 con P.G. n. 76474; Denuncia di Inizio dell'Attività presentata in data 17/11/2010 con P.G. n. 191412) che hanno permesso la realizzazione dell'edificio sopra citato;
- RILEVATA** la presenza della documentazione prodotta a corredo della domanda sopra indicata e prevista dal comma 1, dell'art. 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;
- VISTO** il 4° comma, dell'art. 148 del vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- VISTI** gli artt. 29 e 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;
- VISTO** l'art. 107 del D.Lgs 18/08/2000, n. 267;
- RILEVATO** che è trascorso il termine di 30 giorni previsto dall'art. 30, comma 4°, della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1 e s.m.i., decorso il quale l'agibilità si intende attestata;
- VISTA** la proposta favorevole del Responsabile del procedimento il quale ha verificato la presenza della documentazione prevista dal comma 1, dell'art. 30 della Legge Regionale 18/04/2004, n. 1, e delle autocertificazioni prodotte, a firma del richiedente e del direttore dei lavori, in base alle quali l'opera realizzata corrisponde al progetto assentito dal punto di vista dimensionale, delle destinazioni d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel/i titolo/i abilitativo/i o negli atti di assenso o nelle autorizzazioni rilasciate, e della documentazione relativa alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e di sicurezza degli impianti nello stesso installati;
- VISTA** la Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1, che in luogo della previgente articolazione del procedimento (domanda di rilascio), prevede esclusivamente l'auto-attestazione da parte del professionista;
- RITENUTO** tuttavia - in assenza di disciplina normativa - che, per le domande giacenti (presentate in vigenza della precedente normativa), si debba comunque procedere al rilascio del certificato di agibilità (in ossequio al principio del "tempus regit actum");

ATTESTA

1. la presenza della documentazione e delle autocertificazioni prodotte, in relazione alla rispondenza del progetto assentito dal punto di vista dimensionale, delle destinazioni d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nei titoli abilitativi edilizi o negli atti di assenso o nelle autorizzazioni rilasciate, ed alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e di sicurezza degli impianti nello stesso installati;
2. **CHE** l'agibilità è da ritenersi "**attestata**" per avvenuta decorrenza dei termini;
3. **CHE** non sussistono motivi per attivare procedimenti di auto tutela;

E CONSEGUENTEMENTE CERTIFICA

che l'edificio, costituito da n. 19 U.I. destinate ad Ufficio/Studio privato; n. 113 U.I. destinate ad "Abitazione"; n. 93 U.I. destinate a "Magazzino", n. 84 U.I. destinate ad "Autorimessa" e n. 27 U.I. destinate a "Posto auto coperto", è **AGIBILE**.

Il presente certificato di agibilità viene rilasciato con la riserva delle verifiche previste dai commi 2 e 3, dell'art. 39 dalla Legge Regionale 18/02/2004, n. 1.

Si prende atto che è stata versata la somma di Euro 12.480,00 per diritti di segreteria, come da bollettino di versamento in data 01/03/2011 ricev. n. 0124 intestato a favore del Comune di Terni (Del. C.C. n. 31 del 16/02/2004 esecutiva in data 30/03/2004), nonché la somma di € 150,00 per diritti di urgenza, come da bollettino di versamento in data 23/07/2015 ricev. n. 0230 intestato a favore del Comune di Terni (Del. C.C. n. 122 del 30/04/2010).

29 OTT. 2015

Provvedimento adottato in data

IL DIRIGENTE
(Dott. Marco Fattore)



Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE Gen. Rep. n. 204/2017	Promossa da: ...OMISSIS...
	Contro: ...OMISSIS...

<p>Giudice Delle Esecuzioni:</p> <p>Dott.ssa ILARIA PALMIERI</p>

<p>Custode Giudiziario:</p> <p>Avv. Riccardo Casavecchia</p>	<p>Perito:</p> <p>Geom. Danilo Giovannini</p>
---------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

<p>LOTTO 007 - UFFICIO INT. 7</p> <p>ALLEGATI</p> <p>A) ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE B) VISURA CATASTALE PER IMMOBILE C) PLANIMETRIA CATASTALE D) PLANIMETRIA DI RILIEVO E) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA F) CERTIFICATO DI AGIBILITÀ</p>



ALLEGATO "A"

E=16500

I Particella: 471

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/08/2018

Data: 29/08/2018 - Ora: 18.46.50 Fine

Visura n.: T203948 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)
	Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 118 Particella: 471 Sub.: 198

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		118	471	198	1		A/10	2	3 vani	Totale: 85 m ²	Euro 1.092,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIANDIMARTALO DI VITALONE piano: 2 interno: 7;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		03235610544*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/04/2012 Repertorio n.: 196531 Rogante: SCIARRA MARCO OTTAVIANO Sede: PERUGIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2943.1/2012)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0130448 del 13/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Giandimartalo Di Vitalone

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 118

Particella: 471

Subalterno: 198

Compilata da:

Di Patrizi Fabrizio

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Terni

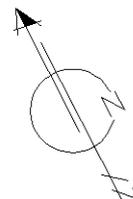
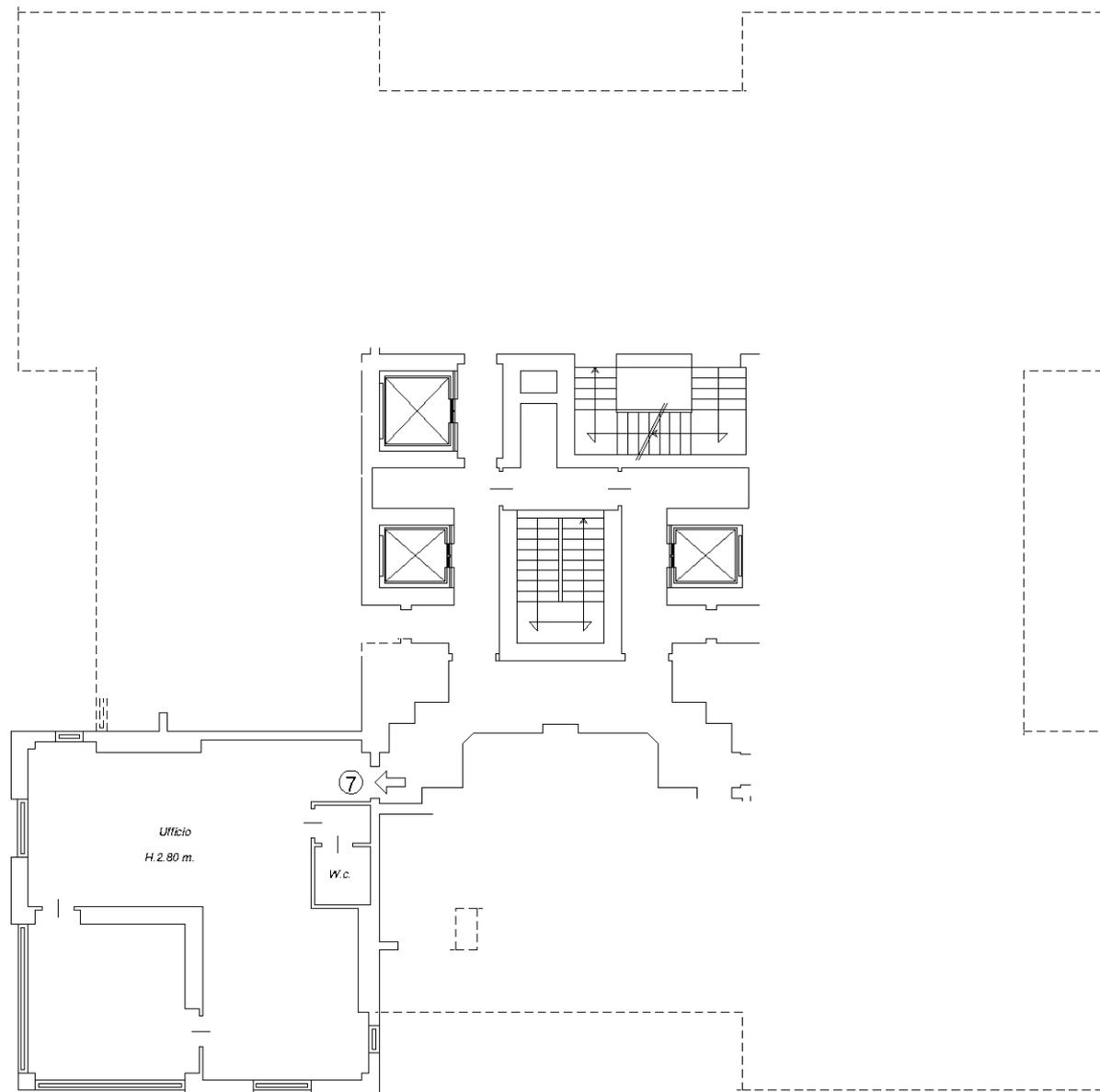
N. 205

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALLEGATO "C"

PIANO SECONDO
- Interno 7 -



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/04/2018 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 118 - Particella: 471 - Subalterno: 198 >
VIA GIANDIMARTALO DI VITALONE piano: 2 interno: 7;

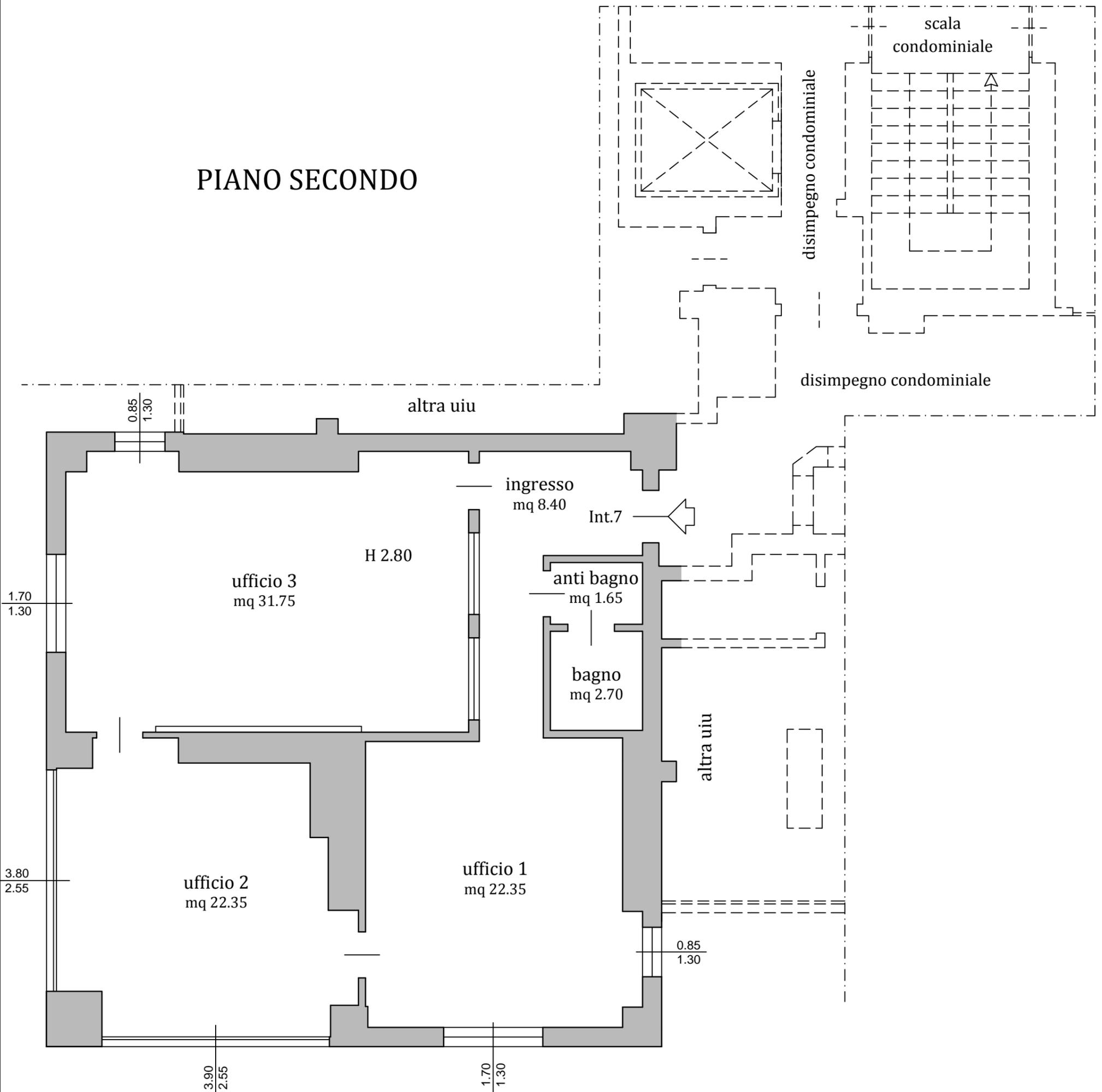
Ultima planimetria in atti

promossa da ...OMISSIS...
contro ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi alla data del 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 198

PIANO SECONDO



Superficie lorda = mq 108.40

Superficie utile = mq 89.20



Disegno A18-0188	Tavola D7	Codice 1064	Pratica 3131	Data 4 settembre 2018	Scala 1:100	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI	Geom. Giuseppe MORENA
----------------------------	---------------------	-----------------------	------------------------	---------------------------------	-----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il del 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 198



Foto n.ro 1
Ingresso lato Via Giandimartalo di Vitalone



Foto n.ro 2
Ingresso posto sul retro



Foto n.ro 3
Prospetto Ovest



Foto n.ro 4
Prospetto Ovest

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E7-1	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il del 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 198



Foto n.ro 5
Ingresso dal disimpegno condominiale



Foto n.ro 6
Ingresso



Foto n.ro 7
Ingresso



Foto n.ro 8
Ingresso

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E7-2	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il del 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 198



Foto n.ro 9
Ufficio 1



Foto n.ro 10
Ufficio 1



Foto n.ro 11
Ufficio 1



Foto n.ro 12
Ufficio 1

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA
A18-0188	E7-3	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il del 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 198



Foto n.ro 13
Ufficio 2



Foto n.ro 14
Ufficio 2



Foto n.ro 15
Ufficio 2



Foto n.ro 16
Ufficio 2

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E7-4	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il del 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 198



Foto n.ro 17
Ufficio 3



Foto n.ro 18
Ufficio 3



Foto n.ro 19
Ufficio 3



Foto n.ro 20
Ufficio 3

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E7-5	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il del 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 198



Foto n.ro 21
Anti bagno



Foto n.ro 22
Bagno

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E7-6	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01

Prot. 0144473 del 29/10/2015 - Partenza

Firmatari: Fattore Marco (IT:FTTMRC70H14A345G)

Impronta informatica: 8cf7772dcefe0e1b68331393b795f28a3a9abf4fa8460736aff1108dea28e14c

Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di originale firmato digitalmente

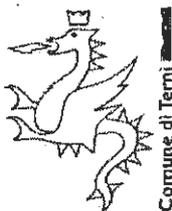
ritirato a mano in data 11 LUG. 2016

Per ricevuta

DELEGATO DEL COMUNE

PALLIDENIARDE

ORSI DASSINO



Comune di Terni

ATTI
25 LUG. 2016

DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA E SUAPE - AMBIENTE

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

RILASCIATO IN DATA: 29 OTT. 2015

IL DIRIGENTE

- VISTA** la domanda avanzata in data 07/03/2011, acquisita al protocollo generale di questa Amministrazione in data 14/03/2011 con P.G. n. 38211, e le successive note in data 16/06/2011 con P.G. n. 88164 ed in data 28/07/2015 con P.G. n. 100631, dalla _____, con sede in Perugia Via Dottori n. 85, intesa ad ottenere il certificato di **agibilità dell'edificio** sito in Terni, Via Giandimartalo Da Vitalone, distinto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni, Catasto Urbano del Comune di Terni con il Foglio n. 118 P.IIa n. 471 dal Sub. 3 al Sub. 113, dal Sub. 116 al Sub. 124, dal Sub. 126 al Sub. 137, dal Sub. 141 al Sub. 166, dal Sub. 168 al Sub. 175, dal Sub. 185 al Sub. 186, dal Sub. 189 al Sub. 354, e sub. 356 e Sub. 357 per le U.I.U. e Sub. 1, Sub. 2, Sub. 114, Sub. 115, dal Sub. 176 al Sub. 184, Sub. 187, Sub. 188 e Sub. 355 per i B.C.N.C., con destinazione d'uso "**RESIDENZIALE E DIREZIONALE**";
- PRESO ATTO** dei titoli edilizi indicati dal direttore dei lavori. (Permesso di Costruire n. 186 adottato in data 06/05/2005 e rilasciato in data 09/08/2005; Permesso di Costruire per Variante Essenziale n. 398 adottato in data 13/11/2006 e rilasciato in data 20/11/2007 con P.G. n. 202577; Permesso di Costruire per Variante Essenziale n. 52 adottato in data 09/02/2010 e rilasciato in data 23/04/2010 con P.G. n. 76474; Denuncia di Inizio dell'Attività presentata in data 17/11/2010 con P.G. n. 191412) che hanno permesso la realizzazione dell'edificio sopra citato;
- RILEVATA** la presenza della documentazione prodotta a corredo della domanda sopra indicata e prevista dal comma 1, dell'art. 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;
- VISTO** il 4° comma, dell'art. 148 del vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- VISTI** gli artt. 29 e 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;
- VISTO** l'art. 107 del D.Lgs 18/08/2000, n. 267;
- RILEVATO** che è trascorso il termine di 30 giorni previsto dall'art. 30, comma 4°, della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1 e s.m.i., decorso il quale l'agibilità si intende attestata;
- VISTA** la proposta favorevole del Responsabile del procedimento il quale ha verificato la presenza della documentazione prevista dal comma 1, dell'art. 30 della Legge Regionale 18/04/2004, n. 1, e delle autocertificazioni prodotte, a firma del richiedente e del direttore dei lavori, in base alle quali l'opera realizzata corrisponde al progetto assentito dal punto di vista dimensionale, delle destinazioni d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel/i titolo/i abilitativo/i o negli atti di assenso o nelle autorizzazioni rilasciate, e della documentazione relativa alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e di sicurezza degli impianti nello stesso installati;
- VISTA** la Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1, che in luogo della previgente articolazione del procedimento (domanda di rilascio), prevede esclusivamente l'auto-attestazione da parte del professionista;
- RITENUTO** tuttavia - in assenza di disciplina normativa - che, per le domande giacenti (presentate in vigenza della precedente normativa), si debba comunque procedere al rilascio del certificato di agibilità (in ossequio al principio del "tempus regit actum");

ATTESTA

1. la presenza della documentazione e delle autocertificazioni prodotte, in relazione alla rispondenza del progetto assentito dal punto di vista dimensionale, delle destinazioni d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nei titoli abilitativi edilizi o negli atti di assenso o nelle autorizzazioni rilasciate, ed alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrit  e risparmio energetico dell'edificio e di sicurezza degli impianti nello stesso installati;
2. **CHE** l'agibilit    da ritenersi "**attestata**" per avvenuta decorrenza dei termini;
3. **CHE** non sussistono motivi per attivare procedimenti di auto tutela;

E CONSEGUENTEMENTE CERTIFICA

che l'edificio, costituito da n. 19 U.I. destinate ad Ufficio/Studio privato; n. 113 U.I. destinate ad "Abitazione"; n. 93 U.I. destinate a "Magazzino", n. 84 U.I. destinate ad "Autorimessa" e n. 27 U.I. destinate a "Posto auto coperto",   **AGIBILE**.

Il presente certificato di agibilit  viene rilasciato con la riserva delle verifiche previste dai commi 2 e 3, dell'art. 39 dalla Legge Regionale 18/02/2004, n. 1.

Si prende atto che   stata versata la somma di Euro 12.480,00 per diritti di segreteria, come da bollettino di versamento in data 01/03/2011 ricev. n. 0124 intestato a favore del Comune di Terni (Del. C.C. n. 31 del 16/02/2004 esecutiva in data 30/03/2004), nonch  la somma di   150,00 per diritti di urgenza, come da bollettino di versamento in data 23/07/2015 ricev. n. 0230 intestato a favore del Comune di Terni (Del. C.C. n. 122 del 30/04/2010).

29 OTT. 2015

Provvedimento adottato in data

IL DIRIGENTE
(Dott. Marco Fattore)



Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE Gen. Rep. n. 204/2017	Promossa da: ...OMISSIS...
	Contro: ...OMISSIS...

<p>Giudice Delle Esecuzioni:</p> <p>Dott.ssa ILARIA PALMIERI</p>

<p>Custode Giudiziario:</p> <p>Avv. Riccardo Casavecchia</p>	<p>Perito:</p> <p>Geom. Danilo Giovannini</p>
---------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

<p>LOTTO 0087 - UFFICIO INT.8</p> <p>ALLEGATI</p> <p>A) ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE B) VISURA CATASTALE PER IMMOBILE C) PLANIMETRIA CATASTALE D) PLANIMETRIA DI RILIEVO E) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA F) CERTIFICATO DI AGIBILITÀ</p>



ALLEGATO "A"

E=16500

I Particella: 471

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/08/2018

Data: 29/08/2018 - Ora: 18.47.37 Fine

Visura n.: T204088 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)
	Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 118 Particella: 471 Sub.: 199

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		118	471	199	1		A/10	2	3 vani	Totale: 86 m ²	Euro 1.092,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIANDIMARTALO DI VITALONE piano: 2 interno: 8;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		03235610544*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/04/2012 Repertorio n.: 196531 Rogante: SCIARRA MARCO OTTAVIANO Sede: PERUGIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2943.1/2012)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0130448 del 13/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Giandimartalo Di Vitalone

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 118

Particella: 471

Subalterno: 199

Compilata da:

Di Patrizi Fabrizio

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Terni

N. 205

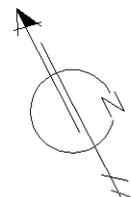
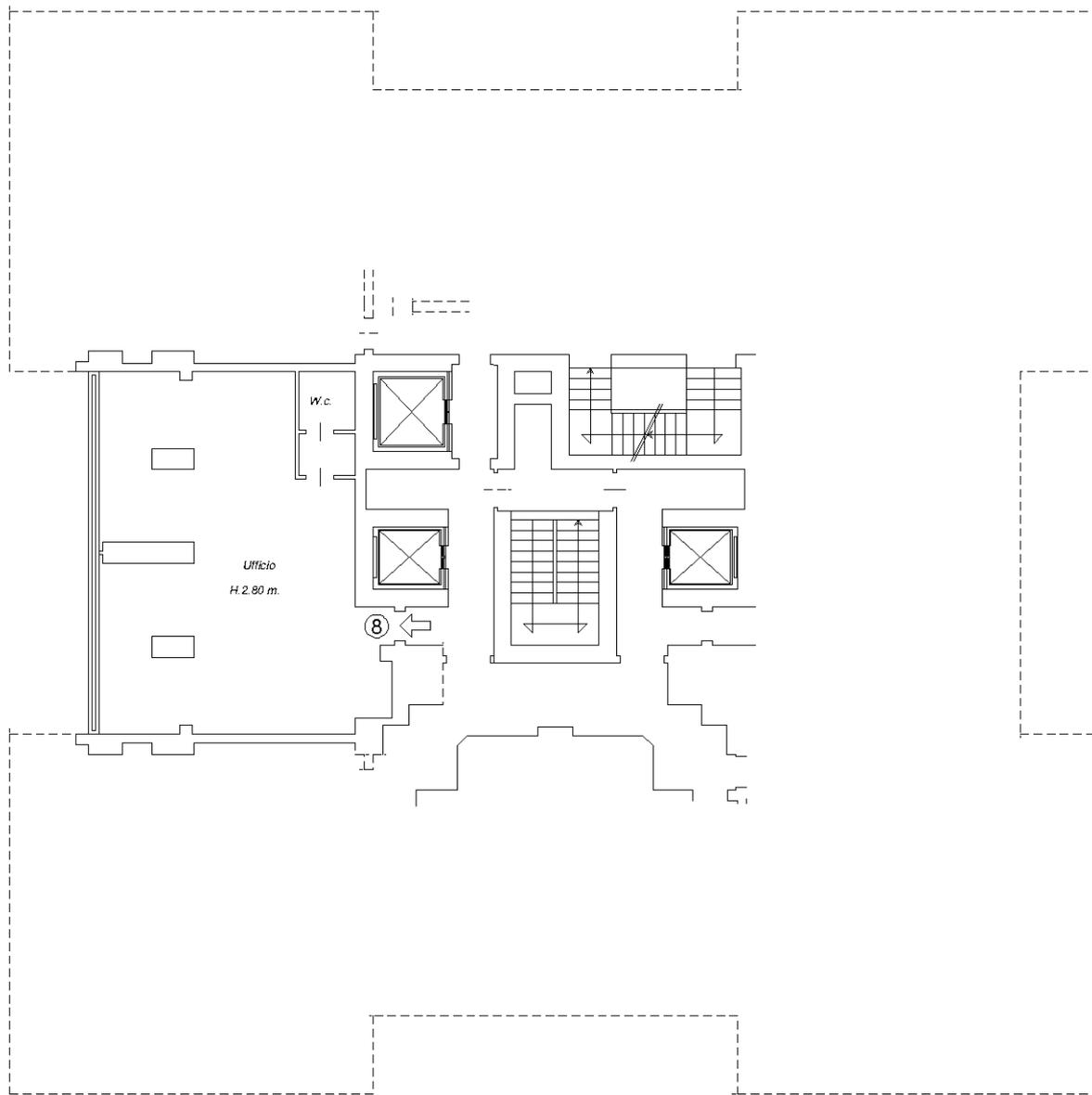
Scheda n. 1

Scala 1:200

ALLEGATO "C"

PIANO SECONDO

- Interno 8 -



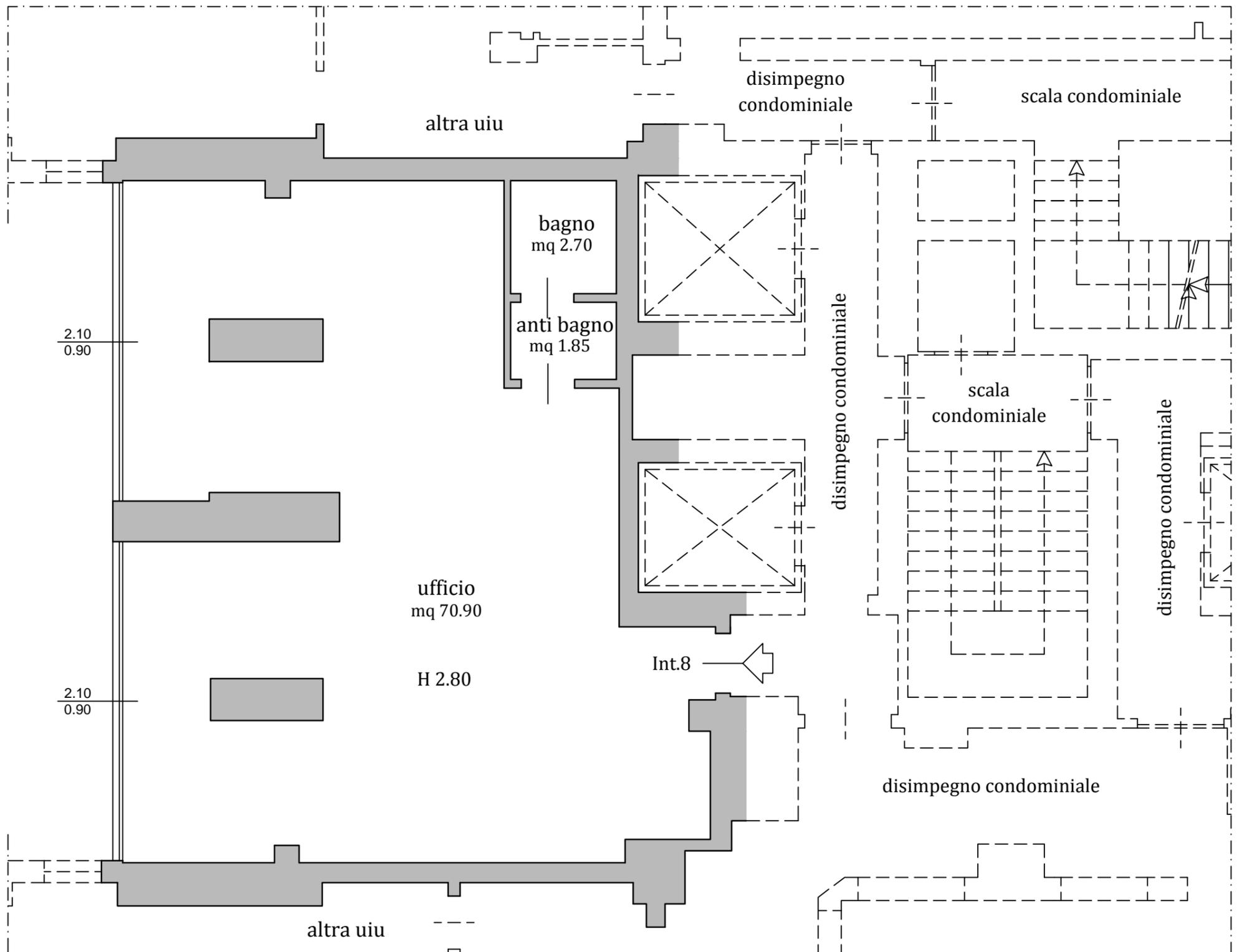
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/04/2018 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 118 - Particella: 471 - Subalterno: 199 >
VIA GIANDIMARTALO DI VITALONE piano: 2 interno: 8;

Ultima planimetria in atti

promossa da ...OMISSIS...
contro ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi alla data del 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 199



PIANO SECONDO

Superficie lorda = mq 87.10

Superficie utile = mq 75.45



Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il del 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 199



Foto n.ro 1
Ingresso lato Via Giandimartalo di Vitalone



Foto n.ro 2
Ingresso posto sul retro



Foto n.ro 3
Prospetto Ovest



Foto n.ro 4
Prospetto Ovest

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E8-1	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il del 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 199



Foto n.ro 5
Ingresso dal disimpegno condominiale



Foto n.ro 6
Ufficio



Foto n.ro 7
Ufficio



Foto n.ro 8
Ufficio

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556
A18-0188	E8-2	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il del 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 199



Foto n.ro 9
Ufficio



Foto n.ro 10
Ufficio



Foto n.ro 11
Ufficio



Foto n.ro 12
Ufficio

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E8-3	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Esecuzione immobiliare n. R.G. 204/2017

promossa da ...OMISSIS...
promossa da ...OMISSIS...

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Riccardo Casavecchia
Perito Geom. Danilo Giovannini

ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

riprese fotografiche effettuate il del 25 maggio 2015
dell' ufficio sito nel Comune di Terni - Via Giandimartalo di Vitalone n.20
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 118 N. 471 Sub. 199



Foto n.ro 13
Ufficio



Foto n.ro 14
Ufficio



Foto n.ro 15
Anti bagno



Foto n.ro 16
Bagno

Disegno	Tavola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO Danilo GIOVANNINI & Giuseppe MORENA GEOMETRI ASSOCIATI
A18-0188	E8-4	1064	3131	4 settembre 2018	1:100	Viale G.Rossini, 73 - 05100 - Terni Telefono/Fax 0744 278851 E-mail info.studiogm@gmail.com Codice Fiscale/Partita Iva 01451180556 Geom. Danilo GIOVANNINI Geom. Giuseppe MORENA

Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01

Prot. 0144473 del 29/10/2015 - Partenza

Firmatari: Fattore Marco (IT:FTTMRC70H14A345G)

Impronta informatica: 8cf7772dcefe0e1b68331393b795f28a3a9abf4fa8460736aff1108dea28e14c

Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di originale firmato digitalmente

ritirato a mano in data 11 LUG. 2016

Per ricevuta

DELEGATO DEL COMUNE

PALLIDENIARIS

ORSI DASSINO



Comune di Terni

ATTI
25 LUG. 2016

DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA E SUAPE - AMBIENTE

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

RILASCIATO IN DATA: 29 OTT. 2015

IL DIRIGENTE

- VISTA** la domanda avanzata in data 07/03/2011, acquisita al protocollo generale di questa Amministrazione in data 14/03/2011 con P.G. n. 38211, e le successive note in data 16/06/2011 con P.G. n. 88164 ed in data 28/07/2015 con P.G. n. 100631, dalla _____, con sede in Perugia Via Dottori n. 85, intesa ad ottenere il certificato di **agibilità dell'edificio** sito in Terni, Via Giandimartalo Da Vitalone, distinto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni, Catasto Urbano del Comune di Terni con il Foglio n. 118 P.IIa n. 471 dal Sub. 3 al Sub. 113, dal Sub. 116 al Sub. 124, dal Sub. 126 al Sub. 137, dal Sub. 141 al Sub. 166, dal Sub. 168 al Sub. 175, dal Sub. 185 al Sub. 186, dal Sub. 189 al Sub. 354, e sub. 356 e Sub. 357 per le U.I.U. e Sub. 1, Sub. 2, Sub. 114, Sub. 115, dal Sub. 176 al Sub. 184, Sub. 187, Sub. 188 e Sub. 355 per i B.C.N.C., con destinazione d'uso "**RESIDENZIALE E DIREZIONALE**";
- PRESO ATTO** dei titoli edilizi indicati dal direttore dei lavori. (Permesso di Costruire n. 186 adottato in data 06/05/2005 e rilasciato in data 09/08/2005; Permesso di Costruire per Variante Essenziale n. 398 adottato in data 13/11/2006 e rilasciato in data 20/11/2007 con P.G. n. 202577; Permesso di Costruire per Variante Essenziale n. 52 adottato in data 09/02/2010 e rilasciato in data 23/04/2010 con P.G. n. 76474; Denuncia di Inizio dell'Attività presentata in data 17/11/2010 con P.G. n. 191412) che hanno permesso la realizzazione dell'edificio sopra citato;
- RILEVATA** la presenza della documentazione prodotta a corredo della domanda sopra indicata e prevista dal comma 1, dell'art. 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;
- VISTO** il 4° comma, dell'art. 148 del vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- VISTI** gli artt. 29 e 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;
- VISTO** l'art. 107 del D.Lgs 18/08/2000, n. 267;
- RILEVATO** che è trascorso il termine di 30 giorni previsto dall'art. 30, comma 4°, della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1 e s.m.i., decorso il quale l'agibilità si intende attestata;
- VISTA** la proposta favorevole del Responsabile del procedimento il quale ha verificato la presenza della documentazione prevista dal comma 1, dell'art. 30 della Legge Regionale 18/04/2004, n. 1, e delle autocertificazioni prodotte, a firma del richiedente e del direttore dei lavori, in base alle quali l'opera realizzata corrisponde al progetto assentito dal punto di vista dimensionale, delle destinazioni d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel/i titolo/i abilitativo/i o negli atti di assenso o nelle autorizzazioni rilasciate, e della documentazione relativa alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e di sicurezza degli impianti nello stesso installati;
- VISTA** la Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1, che in luogo della previgente articolazione del procedimento (domanda di rilascio), prevede esclusivamente l'auto-attestazione da parte del professionista;
- RITENUTO** tuttavia - in assenza di disciplina normativa - che, per le domande giacenti (presentate in vigenza della precedente normativa), si debba comunque procedere al rilascio del certificato di agibilità (in ossequio al principio del "tempus regit actum");

ATTESTA

1. la presenza della documentazione e delle autocertificazioni prodotte, in relazione alla rispondenza del progetto assentito dal punto di vista dimensionale, delle destinazioni d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nei titoli abilitativi edilizi o negli atti di assenso o nelle autorizzazioni rilasciate, ed alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrit  e risparmio energetico dell'edificio e di sicurezza degli impianti nello stesso installati;
2. **CHE** l'agibilit    da ritenersi "**attestata**" per avvenuta decorrenza dei termini;
3. **CHE** non sussistono motivi per attivare procedimenti di auto tutela;

E CONSEGUENTEMENTE CERTIFICA

che l'edificio, costituito da n. 19 U.I. destinate ad Ufficio/Studio privato; n. 113 U.I. destinate ad "Abitazione"; n. 93 U.I. destinate a "Magazzino", n. 84 U.I. destinate ad "Autorimessa" e n. 27 U.I. destinate a "Posto auto coperto",   **AGIBILE**.

Il presente certificato di agibilit  viene rilasciato con la riserva delle verifiche previste dai commi 2 e 3, dell'art. 39 dalla Legge Regionale 18/02/2004, n. 1.

Si prende atto che   stata versata la somma di Euro 12.480,00 per diritti di segreteria, come da bollettino di versamento in data 01/03/2011 ricev. n. 0124 intestato a favore del Comune di Terni (Del. C.C. n. 31 del 16/02/2004 esecutiva in data 30/03/2004), nonch  la somma di   150,00 per diritti di urgenza, come da bollettino di versamento in data 23/07/2015 ricev. n. 0230 intestato a favore del Comune di Terni (Del. C.C. n. 122 del 30/04/2010).

29 OTT. 2015

Provvedimento adottato in data

IL DIRIGENTE
(Dott. Marco Fattore)

