

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **5/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Chiara Ceccarelli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Via Ippocrate 239,**  
**piano terra, Terni, 002 - Via**  
**Ippocrate 239, piano primo,**  
**Terni**

**Esperto alla stima:** Ing. Roberto Caldarelli  
**Codice fiscale:** CLDRRT69C11L182R  
**Studio in:** Strda di Vallestretta 49A - 05100 Terni  
**Email:** roberto.caldarelli69@gmail.com  
**Pec:** roberto.caldarelli@ingpec.eu

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Ippocrate 239 - Loc. Valenza - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Via Ippocrate 239, piano terra, Terni

**Corpo:** Appartamento al piano terra con corte annessa esclusiva

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** OMISSIS cf OMISSIS, foglio 182, particella 338, subalterno 2, indirizzo Via Ippocrate 239 (in catasto Via Ippocrate 32L o Voc. Collemastaro 32L), piano T, comune Terni, categoria A/2, classe 7, consistenza 5.5, superficie 106, rendita € 426,08

**Lotto:** 002 - Via Ippocrate 239, piano primo, Terni

**Corpo:** Appartamento al piano primo con annessa corte esclusiva e cantina al seminterrato

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** OMISSIS cf OMISSIS, proprietà, OMISSIS \_\_\_\_\_  
cf OMISSIS, usufrutto, foglio 182, particella 338, subalterno 3, indirizzo Via Ippocrate 239, piano S1-T-1, comune Terni, categoria A/2, classe 7, consistenza 6.6, superficie 141, rendita € 503,55

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Ippocrate 239 - Loc. Valenza - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Via Ippocrate 239, piano terra, Terni

**Corpo:** Appartamento al piano terra con corte annessa esclusiva

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 002 - Via Ippocrate 239, piano primo, Terni

**Corpo:** Appartamento al piano primo con annessa corte esclusiva e cantina al seminterrato

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Ippocrate 239 - Loc. Valenza - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Via Ippocrate 239, piano terra, Terni

**Corpo:** Appartamento al piano terra con corte annessa esclusiva

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - Via Ippocrate 239, piano primo, Terni

**Corpo:** Appartamento al piano primo con annessa corte esclusiva e cantina al seminterrato

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Ippocrate 239 - Loc. Valenza - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Via Ippocrate 239, piano terra, Terni

**Corpo:** Appartamento al piano terra con corte annessa esclusiva

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 002 - Via Ippocrate 239, piano primo, Terni

**Corpo:** Appartamento al piano primo con annessa corte esclusiva e cantina al seminterrato

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Ippocrate 239 - Loc. Valenza - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Via Ippocrate 239, piano terra, Terni

**Corpo:** Appartamento al piano terra con corte annessa esclusiva

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Via Ippocrate 239, piano primo, Terni

**Corpo:** Appartamento al piano primo con annessa corte esclusiva e cantina al seminterrato

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Ippocrate 239 - Loc. Valenza - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Via Ippocrate 239, piano terra, Terni

**Corpo:** Appartamento al piano terra con corte annessa esclusiva

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Via Ippocrate 239, piano primo, Terni

**Corpo:** Appartamento al piano primo con annessa corte esclusiva e cantina al seminterrato

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Ippocrate 239 - Loc. Valenza - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Via Ippocrate 239, piano terra, Terni

**Corpo:** Appartamento al piano terra con corte annessa esclusiva

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Via Ippocrate 239, piano primo, Terni

**Corpo:** Appartamento al piano primo con annessa corte esclusiva e cantina al seminterrato

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Ippocrate 239 - Loc. Valenza - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Via Ippocrate 239, piano terra, Terni

**Prezzo da libero:** € 53.790,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 002 - Via Ippocrate 239, piano primo, Terni

**Prezzo da libero:** € 87.733,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione **Loc. Valenza**  
Via Ippocrate 239

### **Lotto: 001 - Via Ippocrate 239, piano terra, Terni**

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: Appartamento al piano terra con corte annessa esclusiva.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Loc. Valenza, Via Ippocrate 239, piano terra**

Note: Porzione di fabbricato costituita da un appartamento a piano terra di 3 vani più cucina e 2 bagni con annessa una corte esclusiva di circa 400 mq oltre una corte di circa 800 mq comune ai tre sub in cui è divisa la particella su cui insiste il fabbricato stesso. Per una migliore individuazione delle aree ad uso corte di proprietà esclusiva e di quella comune, si faccia riferimento all'elaborato planimetrico, allegato A.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS - proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: L'immobile è di proprietà del sig. OMISSIS cf OMISSIS; la sig.ra OMISSIS è l'esecutato e, in quanto usufruttuaria di un altro appartamento oggetto della presente esecuzione (lotto 002), datrice di ipoteca.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato cf OMISSIS, foglio 182, particella 338, subalterno 2, indirizzo Via Ippocrate 239 (in catasto Via Ippocrate 32L o Voc. Collemastaro 32L), piano T, comune Terni, categoria A/2, classe 7, consistenza 5.5, superficie 106, rendita € 426.08

Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 30/03/1998 Voltura in atti dal 11/11/1998 Repertorio n.: 95323 Rogante Sede: Terni Registrazione: Compravendita (n. 2000.1/1998)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 500/1000 del sub 1 (corte comune, bene non censibile)

Confini: Confina con strada via Ippocrate e stessa ditta OMISSIS

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La distribuzione degli spazi interni non è conforme alla planimetria catastale in atti.

Regolarizzabili mediante: CLA in sanatoria o ripristino della situazione catastale (consigliata)

Descrizione delle opere da sanare: Sono state erette delle pareti divisorie per una diversa distribuzione degli spazi interni ed è stata operata una divisione ricavando due unità dall'appartamento. In allegato A è evidenziata la difformità constatata.

Demolizione pareti divisorie realizzate e ricostruzione di quelle originarie; chiusura porta finestra lato sud: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: E' ipotizzabile anche una sanatoria della situazione attuale ma, considerando il maggior costo per la suddivisione degli impianti e quant'altro ed i relativi permessi comunali, quella proposta, e cioè il ripristino alla planimetria catastale in atti, è la più economica.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pergola di dimensioni 6x4 mt con un lato adiacente alla casa

Regolarizzabili mediante: Rimozione

Descrizione delle opere da sanare: La pergola può essere rimossa con facilità anche perché risulta essere molto fatiscente

Rimozione pergola: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona risulta agricola con la presenza di varie case sparse sia monofamiliari che plurifamiliari e terreni. L'area si trova nella periferia posta a SUD-SUD-EST della città di Terni. L'area è anche nota con i nomi "Loc. Valenza" o "Colle Mastaro", come riportato ancora oggi nei documenti catastali ed in molti elaborati commerciali immobiliari. Da qualche anno però vi è stata una variazione toponomastica che ha denominato la zona "Via Ippocrate". L'indirizzo sopra riportato è quindi quello ad oggi corretto. La zona è ben servita dal punto di vista infrastrutturale. Il centro di Terni, con tutti i suoi servizi pubblici e privati, dista circa 4 km. A circa 2 km si trova un grande centro commerciale e nelle vicinanze ci sono scuole, una chiesa, altre attività commerciali e strutture sanitarie. La zona è servita dalle linee di trasporto pubblico.

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Centro Commerciale, Scuole, Chiese, Servizi Sanità

**Caratteristiche zone limitrofe:** mista agricola e residenziale

**Importanti centri limitrofi:** 100 km da Roma, 60 km da Perugia, 30 km Todi e Spoleto.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

**Attrazioni storiche:** Carsulae.

**Principali collegamenti pubblici:** la zona è servita dalle autolinee urbane

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 20/09/2016

Registrato a Terni il 10/02/2017 ai nn.326

Tipologia contratto: 90 anni rinnovabile automaticamente per altri 90 anni, scadenza 20/09/2106

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: La data di stipula del Comodato d'uso gratuito è antecedente al pignoramento mentre la data di registrazione è successiva. Al momento del sopralluogo (26/05/2017) il debitore ha dichiarato che l'appartamento è stato concesso il comodato d'uso gratuito ai figli; la visita ha però evidenziato che l'appartamento non è utilizzato da nessuno anche perché i vari locali si trovano in condizioni di inagibilità a seguito di una grandissima quantità di materiale di vario genere accumulato al loro interno (mobili smontati, apparecchiature elettriche, documenti, scaffali, vestiario, attrezzature di vario genere, visibile anche dalla documentazione in allegato E).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 391844; Importo capitale: € 195922,40 ; A rogito di Notaio \_\_\_\_\_ in data 24/03/2010 ai nn. 175161/34536 ; Note: Il mutuo è stato stipulato con Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A. con sede in Lucca (CF 01460540469) successivamente acquisita dal creditore precedente.

- Ipoteca giudiziale annotata contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 314916,42 ; Iscritto/trascritto a Tribunale di Terni in data 22/07/2016 ai nn. 7210/924 ; Note: A favore di creditore non intervenuto nella procedura: \_\_\_\_\_ con sede in Roma CF 00348170101, elettivamente domiciliata in Sangemini, via Ternana 1, presso \_\_\_\_\_

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 27/01/2017 ai nn. 890/606; Pignoramento n. 4078 del 29/12/2016.

*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:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €.

**Millesimi di proprietà:** La corte comune, identificata con la particella 338 sub.1 è, in base all'atto di compravendita, per 500/1000 di proprietà del sub in oggetto

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'appartamento è posto al piano terra dell'edificio ed al suo interno non sono presenti ostacoli (risalti nel pavimento, porte ristrette, ecc.) per la libera deambulazione. Per l'insieme di tali condizioni l'alloggio può comunque essere definito "Visitabile" e "Adattabile".

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** Il proprietario ha dichiarato, in sede di sopralluogo, di non possedere la Attestazione di Prestazione Energetica e pertanto il sottoscritto esperto ha provveduto, essendo soggetto qualificato per il rilascio del suddetto Certificato, alla sua elaborazione, accertando che per l'immobile oggetto di stima può essere attribuita la classe energetica "F" come risulta dall'allegato F.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **30/03/1998** . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio in data 31/12/1988, ai nn. 13673/3654; registrato a Terni, in data 18/01/1989, ai nn. 243; trascritto a Terni, in data 16/01/1989, ai nn. 480/370.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/03/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in data 30/03/1998, ai nn. 95323/33014; registrato a Terni, in data 17/04/1998, ai nn. 936; trascritto a Terni, in data 06/04/1998, ai nn. 2691.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 328/1963

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/08/1963 al n. di prot. 20184

Abitabilità/agibilità in data 02/02/1965 al n. di prot. 22127

Numero pratica: 6318 ID 3801

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Variazione destinazione uso locali

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 24762/86

Rilascio in data 13/01/1997 al n. di prot. 24762/86



L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Prot. n. 0069332  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Note tipo pratica: Richiesta concessione edilizia  
 Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione  
 Presentazione in data 25/11/1999 al n. di prot. 0069332  
 La pratica non è mai stata rilasciata.  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: prot. n. 0018046  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Presentazione in data 20/01/2010 al n. di prot. 0018046  
 NOTE: Lavori iniziati e poi sospesi (rifatta solo facciata a sud)

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: La porzione di fabbricato che costituisce il presente lotto è stato costruito anteriormente al primo settembre 1967.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Parte residenziale (zona di completamento) e parte agricola
Norme tecniche di attuazione:	NTA D.C.C. n. 88 del 31.03.2004
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	La residua potenzialità edificatoria è stata trasferita come accessorio nell'atto di compravendita di una particella adiacente con atto del Notaio [REDACTED] n.31663 rep. 17007, registrato in Terni al n. 1369 il 31/05/1999
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento al piano terra con corte annessa esclusiva**

L'appartamento si trova al piano terra di un fabbricato con due livelli fuori terra; nella sua conformazione originaria esso era composto da un salone ampio in ingresso, una cucina, un corridoio, una camera da letto matrimoniale, una cameretta, un ampio bagno e un bagno di servizio. Ora invece l'appartamento risulta diviso in due unità, ciascuna composta da una cucina, una camera ed un bagno ed ingressi indipendenti. Le finiture sono quelle economiche degli anni '70, con finestre in legno con vetro singolo e tapparelle, porte in legno tamburato, pavimenti in ceramica, pareti finite a pittura; lo stato degli impianti è da verificare e collaudare. Come già rappresentato l'appartamento possiede una corte esclusiva di circa 400 mq ed una in comune di circa 800 mq, con gli altri subalterni, tra cui non esiste delimitazione fisica. Per una migliore individuazione delle aree ad uso corte di proprietà esclusiva e di quella comune, si faccia riferimento all'elaborato planimetrico in allegato A.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di OMISSIS- proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: L'immobile è di proprietà del sig. OMISSIS cf OMISSIS; la sig.ra OMISSIS è dell'esecutato e, in quanto usufruttuaria di un altro appartamento oggetto della presente esecuzione (lotto 002), datrice di ipoteca.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **103,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: presumibilmente anni '70

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 239; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile all'esterno si presenta in fase di ristrutturazione che però è stata interrotta ai suoi inizi, intorno al 2010, anno di presentazione di una DIA per manutenzione straordinaria; la facciata lato sud è stata rintonacata e tinteggiata; le altre pareti sono invece ancora da sistemare. La copertura consiste in un tetto a due falde in laterocemento con manto costituito da tegole: non presenta particolari problemi di manutenzione eccetto che per l'angolo nord-ovest, in corrispondenza delle scale di accesso al piano primo (lato nord). In tale punto è richiesto un intervento di ripristino del frontalino e delle tegole di bordo il cui costo è stimato in circa 5000€ (da dividere tra le due unità dell'edificio). Internamente l'appartamento necessita di ristrutturazione importante.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **laterocemento** condizioni: **sufficienti**  
- Note: vedere note sul ripristino necessario lato nord

Fondazioni

tipologia: **muri perimetrali in fondazione** materiale: **muratura** condizioni: **buone**

- Note: Fondazioni in pietra

Solai  
tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **buone**Strutture verticali  
materiale: **muratura** condizioni: **buone**  
- Note: Muratura in tufo Sono presenti dei pilastri in muratura Sono presenti limitate e tipiche lesioni di assestamento di vecchia dataTravi  
materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Cancello  
tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**

- Note: Il cancello consente l'ingresso alla particella comune su cui è costruito l'edificio di cui il lotto fa parte(bene comune non censibile)

Infissi esterni  
tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **tapparelle**  
materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

- Note: Le due porte finestre (di cui una non conforme catastalmente) presenti nel lato sud sono in ferro

Infissi interni  
tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**Pareti esterne  
materiale: **muratura in tufo** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **mediocri**Pavim. Interna  
materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

- Note: Risalenti anni '70

Portone di ingresso  
tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti****Impianti:**Antenna collettiva  
tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti**Citofonico  
tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**Elettrico  
tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da verificare** conformità: **da collaudare**Fognatura  
rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **sufficienti**Gas  
tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**Idrico  
tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa**  
 condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**  
 - Note: Radiatori misti in ghisa ed alluminio

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non precisato; visibile esecuzione in fittubo, non sfilabile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	da verificare e collaudare

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano non più funzionante, con radiatori in ghisa e alluminio su pareti esterne non isolate
Stato impianto	Non funzionante
Potenza nominale	24
Epoca di realizzazione/adeguamento	presumibilmente anni '70
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	da verificare e collaudare

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Note generali impianti:** In base allo stato generale dell'immobile, definito come da ristrutturare, gli impianti sono stati considerati tutti da rifare

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La stima è stata effettuata con il criterio del più probabile valore di mercato di beni consimili, applicando il prezzo medio rilevato alla Superficie Complessiva (SC), determinata, ai sensi della L.457/78, sommando alla superficie commerciale residenziale (SR) la Superficie non Residenziale (SnR) soggetta ad un coefficiente di riduzione pari a 0,3 per i balconi (comunicanti con i vani principali) e pari a 0.15 per la cantina in quanto pertinenza accessoria non comunicante con i vani principali. La corte esclusiva e comune sono state considerate come accessori di pregio dell'edificio e si è ritenuto congruo considerare un valore al €/mq pari al 2% di quello dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	103,00	1,00	103,00
		<b>103,00</b>		<b>103,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 6-2016

Zona: Terni -

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni tipo economico - Semicentrale C21

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 850

**Accessori**

Appartamento al piano terra con

corte annessa esclusiva posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 400 mq

1. corte esclusiva

Valore a corpo: **€ 4800**

Note: Vedasi quanto descritto nei criteri di stima: 2% x 600 euro/mq x 400 mq = 4800 euro

Appartamento al piano terra con

corte annessa esclusiva posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 800 mq

2. corte comune

Valore a corpo: **€ 4800**

Note: Vedasi quanto descritto nei criteri di stima: 2% x 600 euro/mq x 800 mq = 9600 euro/2= 4800 €

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato della unità immobiliare oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito si espongono i criteri adottati per la determinazione del cosiddetto più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'analisi delle fonti ufficiali ed ufficiose del mercato immobiliare locale ha concesso al sottoscritto esperto di individuare una forbice di valori per i beni da stimare compresa tra i 500 e i 850 euro per ogni mq. di superficie commerciale, collocando il bene nella categoria delle abi-

tazioni site nella fascia semicentrale e allo stato da ristrutturare. A partire da questi valori è stato possibile risalire al valore di mercato da attribuire ai beni in esame, stimato in 600 euro per ogni mq., applicando comunque opportuni adeguamenti che hanno tenuto conto dello stato di manutenzione e d'uso dell'appartamento e degli accessori.

### 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: Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili (Terni, semicentro, da ristrutturare), valori compresi tra 500,00 e 600,00 €/mq (di superficie calpestabile);  
 Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni di manutenzione scarse, quotazioni comprese tra 550,00 e 850,00 €/mq (superficie lorda)..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **Appartamento al piano terra con corte annessa esclusiva. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva, con annesso corte comune**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	103,00	€ 600,00	€ 61.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.800,00
Valore corpo			€ 61.800,00
Valore Accessori			€ 9.600,00
Valore complessivo intero			€ 71.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.400,00

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano terra con corte annessa esclusiva	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva, con annesso corte comune	103,00	€ 71.400,00	€ 71.400,00

### 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% )	€ 10.710,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Riparazione angolo tetto	€ -2.500,00
Sgombero locali	€ -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:	<b>€ 53.790,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 53.790,00</b>

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro

**Lotto: 002 - Via Ippocrate 239, piano primo, Terni**

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: Appartamento al piano primo con annessa corte esclusiva e cantina al seminterrato.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Loc. Valenza, Via Ippocrate 239, piano primo**

Note: Porzione di fabbricato costituita da un appartamento al piano primo di 3 vani più cucina, corridoio e 2 bagni con annessa una corte esclusiva di circa 650 mq oltre una corte di circa 800 mq in comune. E' presente anche una cantina al piano seminterrato. Per una migliore individuazione delle aree ad uso corte di proprietà esclusiva e di quella comune, si faccia riferimento all'elaborato planimetrico in allegato G.

**Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di OMISSIS - proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Il Sig. OMISSIS  
 cf OMISSIS ha la nuda proprietà, mentre la Sig.ra OMISSIS  
 cf OMISSIS ne ha l'usufrutto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS cf OMISSIS, proprietà, OMISSIS  
 cf OMISSIS, usufrutto, foglio 182, particella 338, subalterno 3, indirizzo Via Ippocrate 239, piano S1-T-1, comune Terni, categoria A/2, classe 7, consistenza 6.6, superficie 141, rendita € 503,55

Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/08/1990 Voltura in atti dal 28/02/1998 Registrazione: Riun. Usufrutto) n. 960.2/1998)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 500/1000 del sub 1 (corte comune, bene non censibile)

Confini: Stessa ditta OMISSIS, scala e strada

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il sopralluogo eseguito in data 26/05/2017 ha evidenziato che lo stato dei luoghi è conforme all'ultima planimetria depositata in catasto il 26/11/2009

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

La zona risulta agricola con la presenza di varie case sparse sia monofamiliari che plurifamiliari e terreni. L'area si trova nella periferia posta a SUD-SUD-EST della città di Terni. L'area è anche nota con i nomi "Loc. Valenza" o "Colle Mastaro", come riportato ancora oggi nei documenti catastali ed in molti elaborati commerciali immobiliari. Da qualche anno però vi è stata una variazione toponomastica che ha denominato la zona "Via Ippocrate". L'indirizzo sopra riportato è quindi quel-

lo ad oggi corretto. La zona è ben servita dal punto di vista infrastrutturale. Il centro di Terni, con tutti i suoi servizi pubblici e privati, dista circa 4 km. A circa 2 km si trova un grande centro commerciale e nelle vicinanze ci sono scuole, una chiesa, altre attività commerciali e strutture sanitarie. La zona è servita dalle linee di trasporto pubblico.

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Centro Commerciale, Scuole, Chiese, Servizi Sanità

**Caratteristiche zone limitrofe:** mista agricola e residenziale

**Importanti centri limitrofi:** 100 km da Roma, 60 km da Perugia, 30 km Todi e Spoleto.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

**Attrazioni storiche:** Carsulae.

**Principali collegamenti pubblici:** la zona è servita dalle autolinee urbane

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 20/09/2016

Registrato a Terni il 10/02/2017 ai nn.326

Tipologia contratto: 90 anni rinnovabile automaticamente per altri 90 anni, scadenza 20/09/2106

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: La data di stipula del Comodato d'uso gratuito è antecedente al pignoramento mentre la data di registrazione è successiva. Al momento del sopralluogo (26/05/2017) il debitore ha dichiarato che l'appartamento è utilizzato saltuariamente dai suoi figli a cui è stato concesso il comodato d'uso gratuito; la visita però ha evidenziato che l'appartamento non risulta utilizzato abitualmente in quanto i vani della cucina e le camere da letto si trovano in uno stato di abbandono con diverso materiale accumulato nelle stesse (vedere foto in allegato H). Inoltre come dallo stesso proprietario è stato dichiarato, la scala di accesso al piano primo risulta in uno stato di inagibilità con pericolo di crollo.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:



- Ipoteca volontaria annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 391844; Importo capitale: € 195922,40 ; A rogito di Notaio \_\_\_\_\_ in data 24/03/2010 ai nn. 175161/34536 ; Note: Il mutuo è stato stipulato con Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A. con sede in Lucca (CF 01460540469) successivamente acquisita al creditore precedente.

- Ipoteca giudiziale annotata contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 314916,42 ; Iscritto/trascritto a Tribunale di Terni in data 22/07/2016 ai nn. 7210/924 ; Note: A favore di creditore non intervenuto nella procedura: \_\_\_\_\_ con sede in Roma CF 00348170101, elettivamente domiciliata in Sangemini, via Ternana 1, presso \_\_\_\_\_

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 27/01/2017 ai nn. 890/606; Pignoramento n. 4078 del 29/12/2016.

#### 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:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €.

**Millesimi di proprietà:** La corte comune, identificata dalla particella 338 sub.1 è, in base agli atti di donazione e compravendita, di proprietà per 1/2 del sub eseguito

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'appartamento è posto al piano primo dell'edificio e quindi l'ostacolo per l'accesso è costituito principalmente dalla scala; su essa però è facilmente installabile un sistema di trasporto al piano; l'appartamento al suo interno non presenta ostacoli (risalti nel pavimento, porte ristrette, ecc.) per la libera deambulazione. Per l'insieme di tali condizioni l'alloggio può comunque essere definito "Visitabile" e "Adattabile".

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** Il proprietario ha dichiarato, in sede di sopralluogo, di non possedere la Attestazione di Prestazione Energetica e pertanto il sottoscritto esperto ha provveduto, essendo soggetto qualificato per il rilascio del suddetto Certificato, alla sua elaborazione, accertando che per l'immobile oggetto di stima può essere attribuita la classe energetica "F" come risulta dall'allegato documento (vedi allegato I)

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 31/12/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di \_\_\_\_\_ , in data 30/12/1988, ai nn. 13673/3654; registrato a Terni, in data 18/01/1989, ai nn. 243; trascritto a Terni, in data 16/01/1989, ai nn. 480/479/370/369.

Note: In base agli atti l'altro usufruttuario OMISSIS( \_\_\_\_\_ ) cod. fis. OMISSIS risulta deceduto in data 16/08/1990.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 328/1963  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 30/08/1963 al n. di prot. 20184  
 Abitabilità/agibilità in data 02/02/1965 al n. di prot. 22127

Numero pratica: prot n. 69332  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Note tipo pratica: Richiesta concessione edilizia  
 Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione  
 Presentazione in data 25/11/1999 al n. di prot. 69332  
 La pratica non è mai stata rilasciata.  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: prot. 18046  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Oggetto: Manutenzione straord  
 Presentazione in data 28/01/2010 al n. di prot. 18046  
 NOTE: Lavori iniziati e poi sospesi (rifatta solo facciata a sud)

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea:	BA - agricola
Norme tecniche di attuazione:	NTA D.C.C. n. 88 del 31.03.2004
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	La residua potenzialità edificatoria è stata trasferita come accessorio nell'atto di compravendita di una particella adiacente con atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] n.31663 rep. 17007, registrato in Terni al n. 1369 il 31/05/1999
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento al piano primo con annessa corte esclusiva e cantina al seminterrato**

L'appartamento si trova al piano primo di un fabbricato a due livelli fuori terra ed una cantina seminterrata di pertinenza; esso è composto da un salone ampio in ingresso, una cucina in cui è presente un camino, due camere da letto matrimoniale, di cui una con balcone, un ampio bagno e un bagno di servizio. L'appartamento è stato ristrutturato tra il 1999 ed il 2010; i pavimenti sono stati rifatti, gli infissi esterni sono stati parzialmente sostituiti (50%) (in alcuni mancano le tapparelle), le porte sono state ridipinte; l'impianto elettrico è stato semplicemente integrato e siamo quindi una situazione mista di fil tubo e cavi sfilabili; si suppone la stessa cosa per quello termico ed idrico. Come già rappresentato l'appartamento possiede una corte esclusiva di circa 70 mq ed una in comune con gli altri subalterni, tra cui non esiste delimitazione fisica. Per una migliore individuazione delle aree ad uso corte di proprietà esclusiva e di quella comune, si faccia riferimento all'elaborato planimetrico (allegato G).

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di OMISSIS- proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Il Sig. OMISSIS

cf OMIS-

SIS ha la nuda proprietà, mentre la Sig.ra OMISSIS

cf OMISSIS ne ha

l'usufrutto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **119,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 239; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile all'esterno si presenta in fase di ristrutturazione che però è stata interrotta ai suoi inizi, presumibilmente intorno al 2010; la facciata lato sud è stata rintonacata e dipinta; Le altre pareti sono invece ancora da sistemare; l'intonaco risulta ammalorato solo in alcuni punti. La copertura consiste in un tetto a due falde in laterocemento con manto costituito da tegole: non presenta particolari problemi di manutenzione eccetto che per l'angolo nord-ovest, in corrispondenza delle scale di accesso al piano primo (lato nord). In tale punto è richiesto un intervento di ripristino del frontalino e delle tegole di bordo il cui costo è stimato in circa 5000€ (da dividere tra le due unità dell'edificio). Si evidenzia inoltre un problema di stabilità presente nella scala di accesso che mostra segni di lesione e licenziamento rispetto alle strutture portanti; la scala dovrà essere demolita e ricostruita. Il costo dell'intervento stimato in 5000€ è stato decurtato dal valore di stima. Internamente l'appartamento non necessita di ristrutturazione importante ma solo di una buona manutenzione ordinaria.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: vedere note sul ripristino necessario lato nord
Fondazioni	tipologia: <b>muri perimetrali in fondazione</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Fondazioni in pietra
Solai	tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Muratura in tufo Sono presenti dei pilastri in muratura Sono presenti limitate e tipiche lesioni di assestamento di vecchia data
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Il cancello consente l'ingresso alla particella comune (bene comune non censibile)
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Gli infissi esterni sono stati sostituiti con tipologia e finiture differenti (alluminio, pvc) ma solo al 50% ed uno risulta mancante di protezione esterna tipo tapparelle
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Le porte interne sono state ridipinte per adeguare il loro colore allo stile moderno della nuova pavimentazione
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Solo la facciata nord risulta esser intonacata e dipinta
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Pavimentazione rifatta anno 2009
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>

#### Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> - Note: Esiste un condizionatore a pompa di calore installato nel salone ingresso
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b> - Note: E' evidente la presenza del vecchio impianto in fittubo e del nuovo in corrugato sottotraccia sfilabile
Fognatura	rete di smaltimento: <b>tubi in gres e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b> - Note: Radiatori misti in ghisa ed alluminio

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1965/2009
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	da valutare e collaudare

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano, con radiatori in ghisa e alluminio su pareti esterne non isolate
Stato impianto	Non funzionante
Potenza nominale	24
Epoca di realizzazione/adequamento	presumibilmente anno 2009
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Sostituire la caldaia e da valutare e collaudare

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	E' installato un climatizzatore nel salone ingresso

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Note generali impianti:** In generale gli impianti tecnologici si presentano in uno stato di funzionalità sufficiente a cui però bisogna far eseguire una verifica di funzionalità e un collaudo per la conformità.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La stima è stata effettuata con il criterio del più probabile valore di mercato di beni consimili, applicando il prezzo medio rilevato alla Superficie Complessiva (SC), determinata, ai sensi della L.457/78, sommando alla superficie commerciale residenziale (SR) la Superficie non Residenziale (SnR) soggetta ad un coefficiente di riduzione pari a 0,33 per i balconi (comunicanti con i vani principali) e pari a 0.15 per la cantina in quanto pertinenza accessoria non comunicante con i vani principali. La corte esclusiva e comune sono state considerate come accessori di pregio dell'edificio e si è ritenuto congruo considerare un valore al €/mq pari al 2% di quello dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	103,00	1,00	103,00
balconi	sup lorda di pavimento	16,00	0,33	5,28
		<b>119,00</b>		<b>108,28</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 6-2016

Zona: Terni -

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni tipo economico - Semicentrale C21

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**Accessori**

Appartamento al piano primo con  
 annessa corte esclusiva e cantina posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 500 mq  
 al seminterrato Valore a corpo: **€ 11900**  
 1. corte esclusiva Note: Vedasi quanto descritto nei criteri di stima: 2% x 850 euro/mq x  
 700 mq = 11900 euro

Appartamento al piano primo con  
 annessa corte esclusiva e cantina posto al piano seminterrato composto da 1 vano - Sviluppa una superfi-  
 al seminterrato cie complessiva di 17 calpestabili/26lordi mq  
 2. Cantina Valore a corpo: **€ 3300**  
 Note: considerazioni sul criterio di stima; 850€/mqx26mqx0.15 = 3315€

Appartamento al piano primo con  
 annessa corte esclusiva e cantina posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 500 mq  
 al seminterrato Valore a corpo: **€ 4800**  
 3. corte comune Note: Vedasi quanto descritto nei criteri di stima: 2% x 600 euro/mq x  
 400 mq = 4800 euro

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato della unità immobiliare oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito si espongono i criteri adottati per la determinazione del cosiddetto più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'analisi delle fonti ufficiali ed ufficiose del mercato immobiliare locale ha concesso al sottoscritto esperto di individuare una forbice di valori per i beni da stimare compresa tra i 700 e i 1000 euro per ogni mq. di superficie commerciale, collocando il bene nella categoria delle abitazioni site nella fascia semicentrale e allo stato abitabile. A partire da questi valori è stato possibile risalire al valore di mercato da attribuire ai beni in esame, stimato in 850 euro per ogni mq., applicando comunque opportuni adeguamenti che hanno tenuto conto dello stato di manutenzione e d'uso sia dell'appartamento che degli accessori.

**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: Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili (Terni, semicentro, abitabile), valori compresi tra 700,00 e 900,00 €/mq (di superficie calpestabile);  
 Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni di manutenzione scarse, quotazioni comprese tra 700 e 1000 €/mq (superficie lorda)..

**8.3 Valutazione corpi:**

**Appartamento al piano primo con annessa corte esclusiva e cantina al seminterrato. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva, con annesso Cantina, con annesso corte comune**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	103,00	€ 850,00	€ 87.550,00
balconi	5,28	€ 850,00	€ 4.488,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.038,00
Valore corpo			€ 92.038,00
Valore Accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 112.038,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 112.038,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano primo con annessa corte esclusiva e cantina al seminterrato	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva, con annesso Cantina, con annesso corte comune	108,28	€ 112.038,00	€ 112.038,00

**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% )	€ 16.805,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Riparazione angolo tetto	€ -2.500,00
Demolizione e ricostruzione scala esterna d'accesso	€ -5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 87.733,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 87.733,00</b>

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro



**Allegati**

1. Allegato A Documentazione Catastale Lotto 001
2. Allegato B Concessioni Edilizie
3. Allegato C Atti di provenienza dei beni
4. Allegato D Contratto Comodato d'uso gratuito
5. Allegato E Documentazione fotografica Lotto n 001
6. Allegato F Attestato Prestazione Energetica Lotto 001
7. Allegato G Documentazione catastale Lotto 002
8. Allegato H Documentazione fotografica Lotto 002
9. Allegato I Attestato Prestazione Energetica Lotto 002

Data generazione:

24-07-2017

L'Esperto alla stima  
**Ing. Roberto Caldarelli**



## TRIBUNALE DI TERNI

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

(N. 5/2017 R.G. E. IMM. – G. E. Dott.ssa Ilaria Palmieri)

Il sottoscritto Ing. Roberto Caldarelli, nella qualità di CTU nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta comunicazione del giudice del 08/03/2018 di approfondire la problematica emersa nella relazione del Custode depositata in data 23/02/2018, relativa alla presenza della particella autonoma 877 distinta al NCEU foglio 182 e che insiste sulla particella 338 oggetto di pignoramento, trasmette la seguente

### Relazione Integrativa

#### 1.0 Atto di pignoramento e risultanze catastali (quesito peritale 1).

I beni descritti nell'Atto di Pignoramento (allegato 1) trovano una corrispondenza nelle risultanze catastali.

Dalle planimetrie catastali (allegati 2 e 3) si evidenzia che i beni pignorati sono costituiti dai due appartamenti individuati come subalterni 2 e 3 dell'edificio distinto al foglio 182, particella 338 del Catasto Fabbricati di Terni; fanno parte dei subalterni citati due corti esclusive ed una corte comune, identificata come sub1; oltre ai subalterni citati, sulla medesima particella 338 insiste il subalterno 4, non pignorato (allegato 4), costituito da un locale magazzino ed una corte esclusiva propria. Il subalterno 1, è quindi corte comune e di proprietà, per 500/1000, di ciascuno dei sub 2 e 3, e su di esso esiste una servitù di passaggio per il subalterno 4. La particella 338 ha una estensione totale di 2491 m<sup>2</sup> e qualità di Ente Urbano.

La ricerca al catasto per l'elaborato planimetrico<sup>1</sup>, eseguita dapprima tramite il sito Agenzia delle Entrate e poi fisicamente negli Uffici del Catasto di Terni, non ha dato alcun risultato in quanto tutta la documentazione relativa alla particella 338 del foglio 182 risulta andata perduta. D'altra parte il dettaglio delle planimetrie catastali non lascia dubbi circa la suddivisione in subalterni e la definizione delle parti comuni.

La suddivisione della particella 338, foglio 182 nei sub 1, 2 3 e 4, è chiaramente espressa dall'elaborato grafico allegato all'Atto di donazione tramite il quale i beni sono pervenuti agli [redacted] (Atto notaio [redacted] del 31-12-1988 Rep. 13673/3654 e successivo Atto di compravendita tra i beneficiari la donazione, notaio [redacted] del 30.03.1998 Rep

<sup>1</sup> L'elaborato planimetrico è un **elaborato grafico** che illustra la suddivisione di un immobile in sub e riporta il dettaglio della sagoma dell'edificio, di tutti i subalterni e di tutte le parti comuni che lo compongono

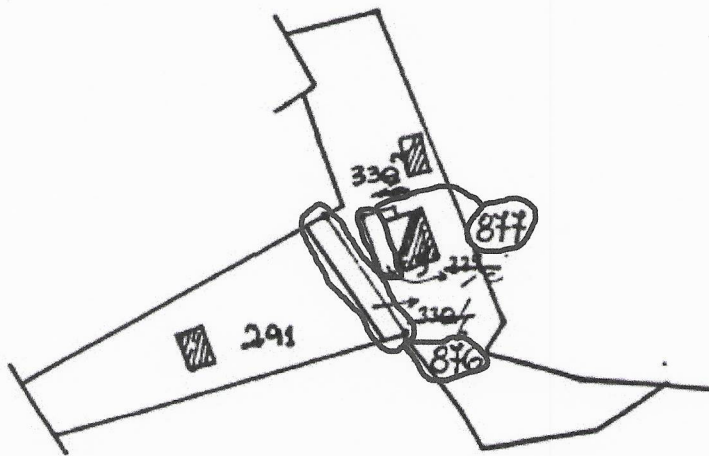


95323/33014), allegato 5, ed è pienamente conforme alle Planimetrie Catastali qui allegate (2 e 3).

## 2.0 Nuova indagine

In occasione del mandato del 08/03/2018, al fine di approfondire la problematica evidenziata nella relazione del Custode in epigrafe, relativa alla presenza delle particella autonoma 877 che "insiste" sulla particella 338 oggetto di pignoramento, in parte e non in tutta, non trovandosi altre evidenze al Catasto, per i motivi già esposti, si è quindi ripresa la ricerca tra i professionisti che hanno elaborato le varie pratiche e di cui è rimasta traccia negli vari Atti e Documenti reperiti.

E' emerso che il 02.04.1999 venne presentata denuncia di cambiamento (Geom. [REDACTED], Estremi approvazione n. 624 del 13.04.1999) secondo la quale la particella 338 (consistenza di 2730 m<sup>2</sup>), che risultava ancora censita al Catasto Terreni con qualità Uliveto, venne suddivisa in tre lotti che non hanno niente a che fare con i subalterni precedentemente descritti. Vennero così generate le nuove particelle 338 (2491 m<sup>2</sup>, di minore consistenza), 876 (180 m<sup>2</sup>) e 877 (59 m<sup>2</sup>). Tutte con la qualità di Ente Urbano/Corte Urbana per cui prive di reddito dominicale ed agrario.



*Estratto da Denuncia di cambiamento 591 del 02.04.1999.*

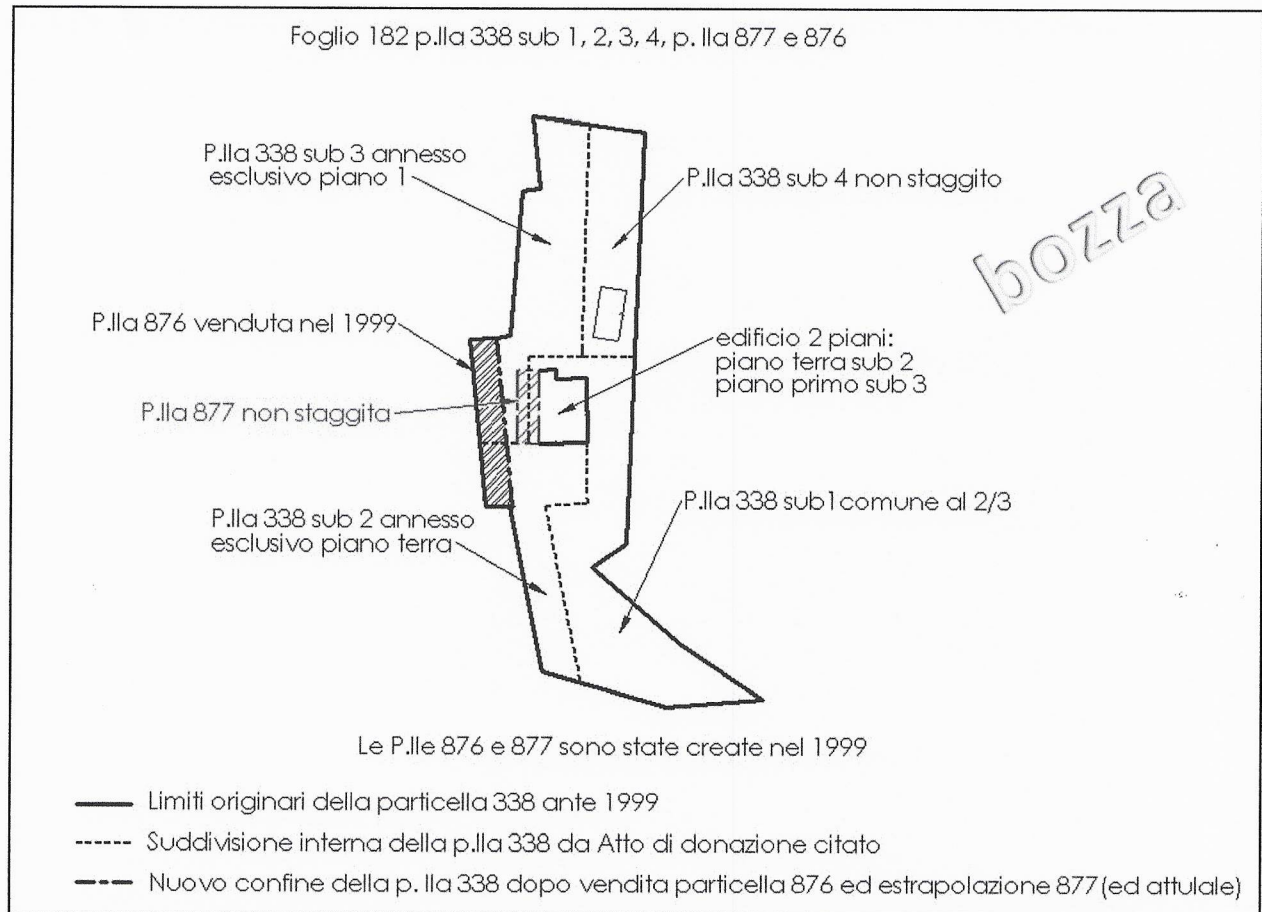
La particella 876 è stata poi venduta con Atto notaio [REDACTED] del 10.05.1999 Rep31663/17007.

Come si può dedurre dalla grafica mostrata, la nuova particella 877 ha le dimensioni di ~14.15x~4.15 m=~59m<sup>2</sup>, è addossata al fabbricato esistente ed è confinante per gli altri tre lati con la particella 338.

Inserendo la particella 877 nella precedente suddivisione in subalterni, che si ritiene ancora valida perché chiaramente riportata negli Atti di provenienza dei beni, la situazione risulta essere quella rappresentata nel schema sotto stante:



Foglio 182 p.Ila 338 sub 1, 2, 3, 4, p. Ila 877 e 876



La particella 877 è quindi posta a cavallo dell'area esclusiva del sub 3 e dell'area comune sub 1. L'accesso a tale particella può essere eseguito attraverso il passaggio sull'area comune sub 1, sui cui insiste quindi anche questa servitù di passaggio, oltre quella già nota del sub 4.

Attualmente sulla particella 877 esisterebbe la servitù di passaggio per l'accesso alla cantina, accessorio del sub 3 (appartamento piano primo). L'accesso però può essere facilmente realizzato dal lato della particella comune sub 1.

La variazione della particella 338 realizzata nell'aprile del 1999 ha prodotto l'aggiornamento dell'estratto di mappa ma non l'aggiornamento delle relative planimetrie catastali e/o dell'elaborato planimetrico della nuova particella 338 (più precisamente di quest'ultimo non c'è traccia).

Tale aggiornamento non è avvenuto neanche in occasione della redazione della nuova planimetria catastale relativa al foglio 182, particella 338, sub 3 del 26.11.2009, in occasione della DIA presentata per Ristrutturazione generale del fabbricato, che riporta quindi la situazione originaria.

**Si conferma quindi l'esistenza e l'origine della particella 877 e si conferma altresì che nell'Atto di mutuo del notaio ████████ del 24.03.2010 Rep. 175161/34536, relativamente alla descrizione degli immobili su cui si accese ipoteca si fa riferimento agli appartamenti sub 2 e 3 e relative pertinenze ma non si fa riferimento alla particella 877 stessa.**



### 3.0 Conclusioni

La particella distinta al Catasto Terreni del comune di Terni foglio 182 particella 877 (visura Catastale in allegato 6), qualità Corte Urbana di m<sup>2</sup> 59 non è stata oggetto di ipoteca e quindi di pignoramento.

L'effettiva presenza della particella 877 all'interno della particella 338 pone potenzialmente tre problematiche:

1. Validità del valore economico dei lotti indicato nella perizia di stima depositata
2. Effetti della presenza della particella 877 sulla vendita
3. Aggiornamento delle planimetrie catastali e della perizia

#### 1. Validità del valore economico dei lotti indicato nella perizia di stima depositata

La particella 877 non introduce variazioni nella perizia di stima anche se nel corso dell'indagine supplementare eseguita sono state individuate delle piccole differenze rispetto a quanto già ampiamente descritto nelle perizia di stima depositata e più precisamente, in merito alle consistenze delle corti, si è verificato che:

<b>Corti annesse</b>	<b>Prima m<sup>2</sup></b>	<b>Dopo m<sup>2</sup></b>	<b>Variazione m<sup>2</sup></b>
Corte annessa comune ai sub1 e 2	800	870	+70
Corte annessa esclusiva del sub2	400	400	0
Corte annessa esclusiva del sub3	700	630	-70
<i>Corte annessa esclusiva del sub4</i>	470	470	0
<i>Edificio</i>	120	120	0
<b>Totali</b>	<b>2490</b>	<b>2490</b>	

*Le righe in corsivo sono state riportate solo ai fini del conteggio totale della particella 338 come da risultanze catastali*

Dalla tabella si evince che la variazione in termini di consistenza totale è nulla; considerando invece il diverso valore accessorio e la diversa consistenza nei due lotti, si dovrebbe correggere la stima come da seguente tabella:

<b>Lotti</b>	<b>Corte comune ed esclusiva considerate</b>	<b>Prima €</b>	<b>Dopo €</b>	<b>Variazione €</b>
Lotto1	50% Corte comune sub1 + 100% Corte sub2	9600	10020	+420
Lotto2	50% Corte comune sub1 + 100% Corte sub3	16700	15930	-770



I nuovi valori sono stati calcolati con la stessa logica utilizzata per la perizia già depositata. Anche in questo caso le differenze sono molto trascurabili ed inferiori al 1% del valore di stima per ogni singolo lotto considerato.

**Si ritiene quindi che non ci sia nessuna variazione del valore di stima a seguito della presenza della particella 877.**

**2. Effetti della presenza della particella 877 sulla vendita**

In questo paragrafo si vuole rispondere alla domanda se la presenza della particella 877, che rimane di proprietà dell'esecutato, possa costituire un vincolo per la vendita e/o quindi determini un depauperamento dei lotti periziati.

**La risposta è no.**

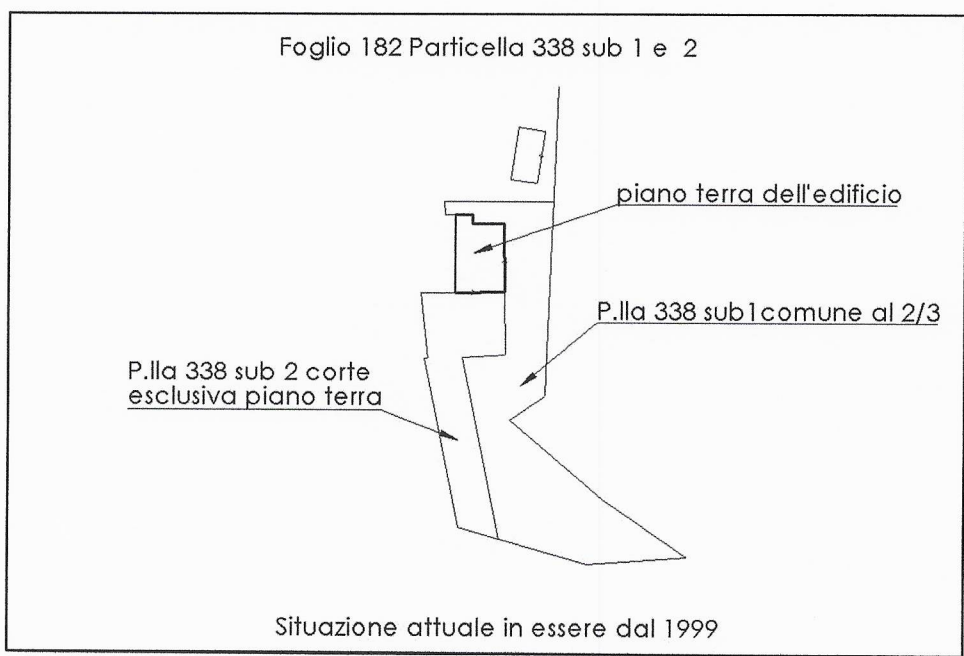
Il fatto che la particella non staggita sia adiacente alla parete del fabbricato staggito potrebbe costituire un ulteriore vincolo non tanto per la fruizione dei beni periziati quanto in occasione di manutenzione ordinaria o straordinaria all'edificio stesso. Ma questa condizione è molto diffusa e presente in quasi tutte le palazzine plurifamiliari.

E' anche vero il fatto che le dimensioni di tale particella e la conformazione (si trova su un declivio) la rendono di fatto poco servibile autonomamente. Si ricorda che tale particella ha la qualità di corte urbana.

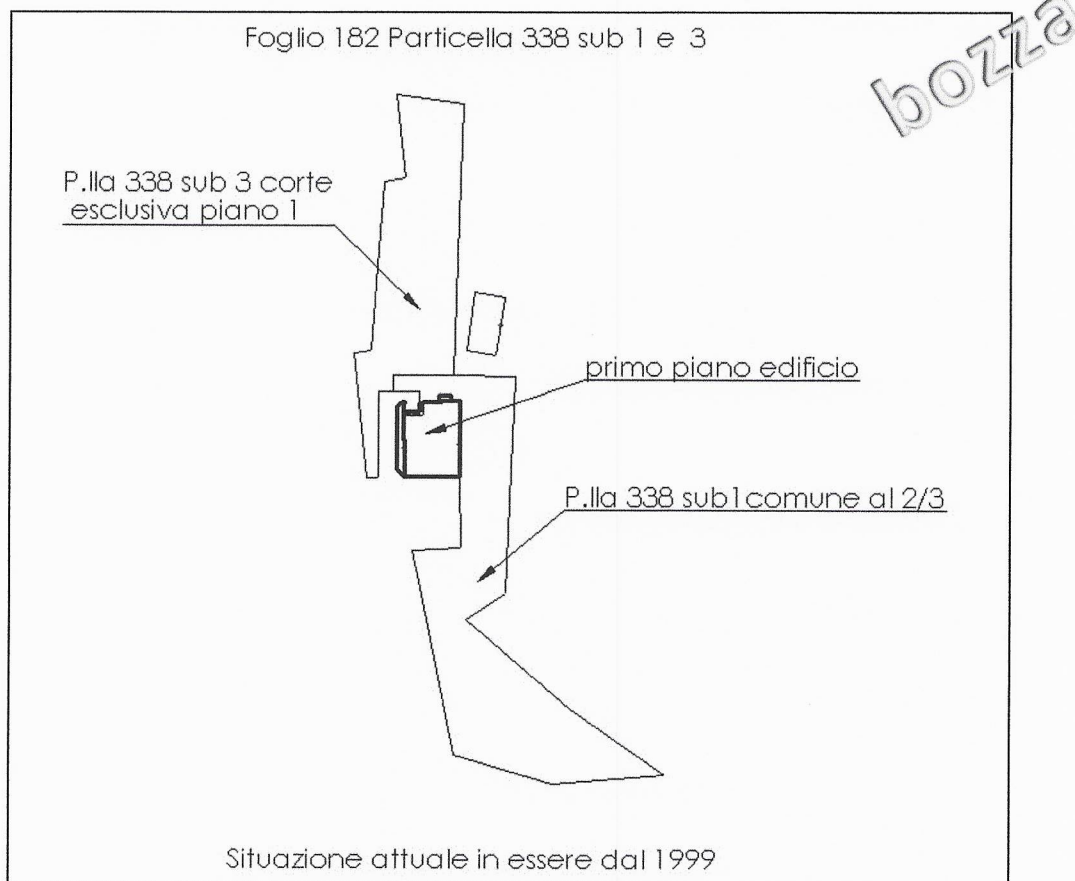
**3. Aggiornamento perizia e planimetrie catastali.**

A seguito della argomentazioni sin qui svolte si è evidenziata l'esigenza di aggiornare la perizia con la modifica della descrizione dei beni e la loro più precisa ed articolata identificazione. Secondo quanto ricostruito i confini e la consistenza dei lotti sono rappresentati nei seguenti elaborati grafici:

Lotto 1



Lotto 2



In merito alla necessità di correggere le planimetrie catastali dei sub 2 e 3, contenenti anche info circa le corti annesse esclusive e comuni, si specifica che per il Lotto 1 (subalterno 2) tale circostanza era già stata evidenziata e quantificata nella perizia depositata per difformità interne all'appartamento, ed i relativi costi detratti dal valore di stima del bene.

Per il Lotto 2 (subalterno 3) tali spese per la correzione della planimetria catastale devono essere inserite nelle spese da sottrarre al valore stimato del bene e che quindi resteranno a carico dell'acquirente.

Stante quanto sopra esposto si ritiene di aver chiarito ogni cosa circa le problematiche emerse nella relazione del Custode e si rimane a disposizione per ogni provvedimento ritenuto opportuno e necessario.

Con Osservanza

Terni lì 18/04/2018

Il C. T. U.

Ing. Roberto Caldarelli



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

promossa da: **Banco Popolare Società Cooperativa**

contro:

N° Gen. Rep. **5/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Chiara Ceccarelli**

**Documentazione fotografica**  
**Lotto n. 002**

**Esperto alla stima:** Ing. Roberto Caldarelli  
**Codice fiscale:** CLDRRT69C11L182R  
**Studio in:** Strda di Vallestretta 49A - 05100 Terni  
**Email:** roberto.caldarelli69@gmail.com  
**Pec:** roberto.caldarelli@ingpec.eu





*Vista da viale Ippocrate (altezza civico 237)*



*Lato nord con corte esclusiva e comune*



**ALLEGATO 2**  
**Relazione**  
**integrativa**  
**perizia di stima**  
**EI RG n. 05/17**

DUPLICATO

MODULARIO  
P. ng rend. - 497



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

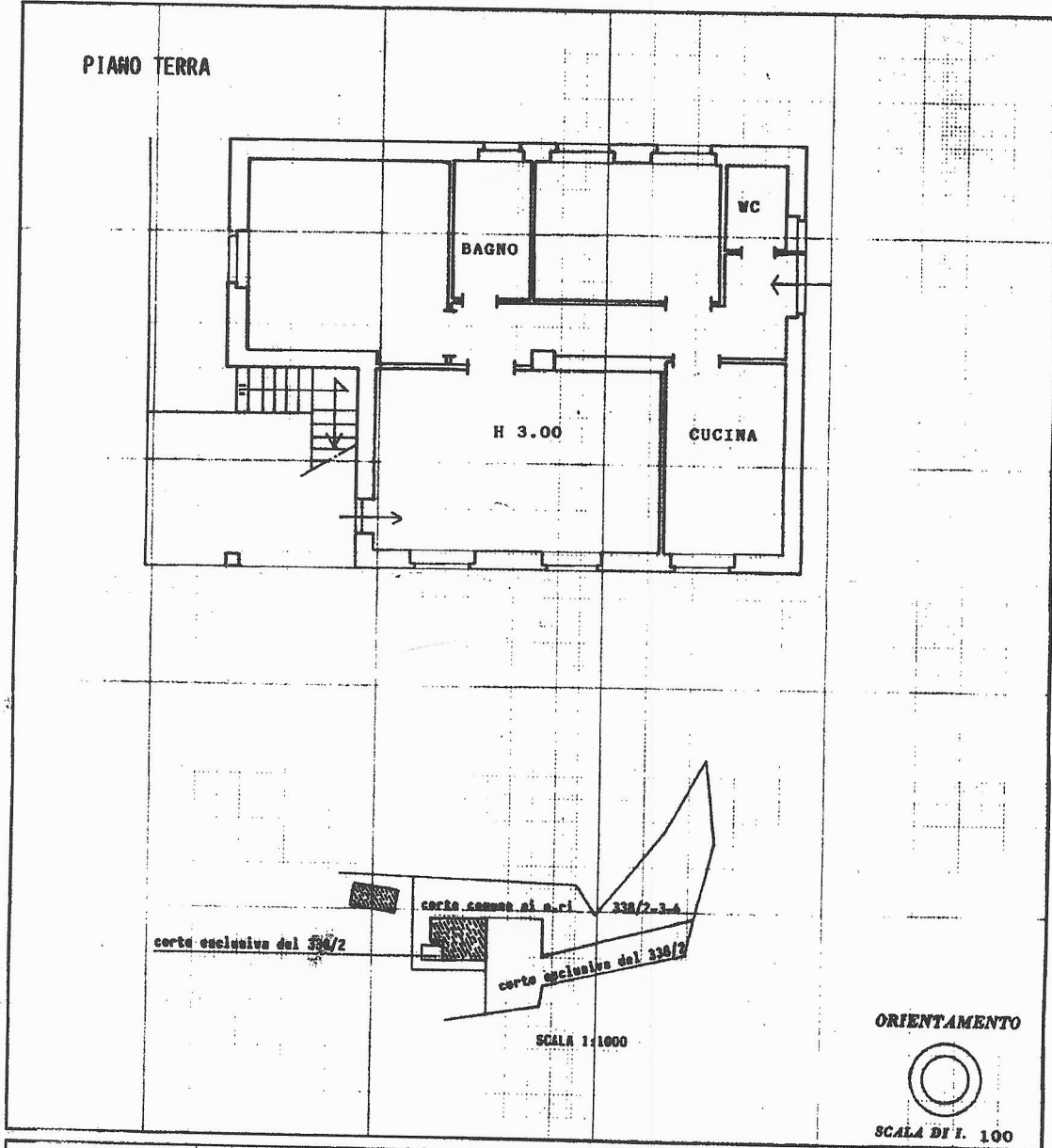
(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1980, N. 651)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TERNI**

Via Vqc. COLLE MASTARO N° 32/L

Ditta [REDACTED] NATO A. [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TERNI**



**SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO**

DATA	F° 182 N° 338 SUB 2
PROT. N°	

Compilata dal GEOM. [REDACTED]  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di PERUGIA

DATA 8.9.1988

Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0164042 del 26/11/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Ippocrate

civ. 239

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 182

Particella: 338

Subalterno: 3

[REDACTED]  
Iscritto all'albo:  
Geometri

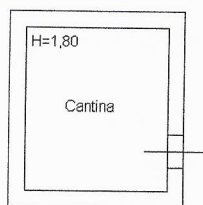
Prov. Terni

N. 936

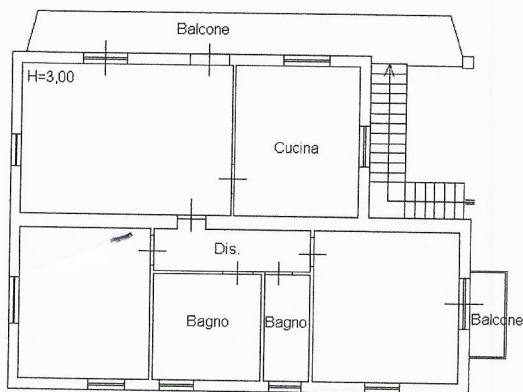
Scheda n. 1

Scala 1:200

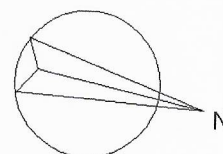
**ALLEGATO 3  
Relazione  
integrativa  
perizia di stima  
EI RG n. 05/17**



PIANO S1



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 19/02/2018 - n. T22572 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/02/2018 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 182 - Particella: 338 - Subalterno: 3 >  
VIA IPPOCRATE n. 239 piano: S1-T-1;

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0164042 del 26/11/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Ippocrate

civ. 239

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 182

Particella: 338

Subalterno: 3

Compilata da: [REDACTED]

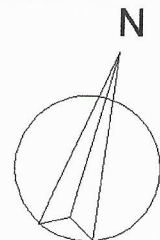
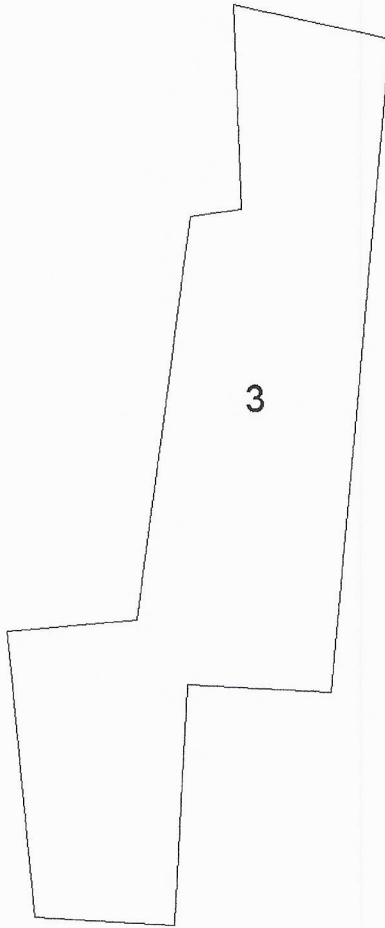
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

N. 936

Scheda n. 2

Scala 1:500



Ultima planimetria in atti

Data: 19/02/2018 - n. T22572 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/02/2018 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 182 - Particella: 338 - Subalterno: 3 >  
VIA IPPOCRATE n. 239 piano: S1-T-1;