
TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:
"...OMISSIS..."

Contro:
"...OMISSIS..."

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 001

IMMOBILI: Viale Benedetto Brin, n. 131 – 05100 Terni (TR)

Corpo A: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (A/4), piano 3°

Corpo B: MAGAZZINO (C/2), piano S1

N. Gen. Rep. 00035/2023

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/03/2024

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Dott. Leonardo PROIETTI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Tecnico incaricato: Arch. Francesca BARTOLUCCI

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G

con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

Pec: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Edicom Finance srl - Ver. 3.0

Beni in Terni (TR)

Viale Benedetto Brin, n. 131

LOTTO 001

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

Trattasi di un **appartamento di tipo popolare** e di un **magazzino** ad uso cantina porzioni di un complesso residenziale del tipo in linea, sito in Terni (TR), Viale Benedetto Brin n. 131, avente un'ampia corte condominiale ad uso cortile con parcheggi e camminamenti.

Il complesso edilizio di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è denominato "Palazzo Rosa"; sorto intorno alla metà degli anni '30 del secolo scorso in base ad uno specifico accordo tra la "Terni - Società per l'industria e l'elettricità" ed il Comune di Terni, come luogo di residenza delle stesse famiglie degli operai impiegati nella Acciaieria e nella Fabbrica d'Armi, all'interno di un più ampio progetto di riqualificazione del tessuto edilizio del popoloso quartiere operaio e dell'arteria principale di collegamento tra l'industria e il centro della città – Viale Benedetto Brin.

La vicinanza con il centro cittadino, *P.zza Bruno Buozzi (ex P.zza Valnerina)*, *P.zza Dante* - stazione ferroviaria e *P.zza Cornelio Tacito*, rendono tuttora questa zona urbana comoda e ricercata.

Il fabbricato, a forma di U con corte interna, è elevato di cinque piani fuori terra, con un piano terra su V.le B. Brin adibito ad attività commerciali, i piani superiori occupati dalle residenze serviti solo dalle scale comuni, e un piano seminterrato adibito alle cantine di pertinenza degli alloggi.

E' costituito da quattro scale di accesso (A-B-C-D), senza impianto di elevazione, con ingresso unico dal cancello posto sul marciapiede lungo V.le B. Brin n. 131 e dal cortile interno.

Tale cortile condominiale ha un accesso carrabile e ciclo-pedonale con un cancello in ferro automatico dalla via laterale – Via Luigi Menabrea, e all'interno dello stesso vi sono delle aree adibite a parcheggio, oltre a due manufatti condominiali adibiti a lavatoio e a rimessa biciclette.

Il fabbricato presenta una struttura portante in telai in c.a. e muratura di tamponamento, esternamente intonacato, con imbotti delle finestre e basamento in travertino, parapetti dei terrazzi in muratura con inserimento di ringhiere, solaio di copertura piana adibito a terrazzo condominiale.

Il cancello condominiale di ingresso è in ferro, automatico, e le quattro scale sono rivestite in travertino e vecchie mattonelle in graniglia di cemento con porta di accesso in ferro e vetro.

L'impianto termico delle unità immobiliari è di tipo autonomo con generatore di calore alimentato a gas, posto per la maggior parte dei casi all'esterno degli appartamenti sui terrazzi.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale del fabbricato può ritenersi complessivamente **sufficiente**, vista la data di fabbricazione dello stesso anteriore al 1939.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Identificativo corpo: A

Appartamento di tipo popolare (A/4): Viale B. Brin, n. 131, p. 3°, int. 19, scala C - Terni (TR)

Intestatario: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx)

natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx

Quota e tipologia del diritto: Piena proprietà 1000/1000

R.G.V.G. n. 1315/2022 del Tribunale di Terni - Curatore dell'eredità giacente:

"...Omissis..." (c.f. xxxxx) - xxxxx n. xx – xxxxx (xx)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Eredi: Nessuno - rinuncia all'eredità di "...Omissis...".

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento di tipo popolare** sito in Terni (TR), Viale Benedetto Brin n. 131, scala C, int. 19, posto al piano terzo di un complesso edilizio del tipo in linea, dotato di ampia corte interna ad uso cortile e parcheggio, con diritto ad un posto auto non assegnato per ogni alloggio.

All'interno del cortile ci sono due manufatti di un piano fuori terra adibiti rispettivamente uno come lavatoio e uno come rimessa biciclette.

All'unità immobiliare (int. 19) si accede dal vano scale condominiale -"scala C", il cui accesso avviene dall'ingresso unico su V.le B. Brin, civico 131 e dal cortile interno con accesso su Via Luigi Menabrea.

L'unità immobiliare oggetto di procedura si compone di: ingresso, soggiorno, cucina abitabile con terrazzo, una camera da letto e un ampio servizio igienico con finestra e piatto doccia.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **60,25 mq** ed un'altezza interna di **2,75 mt**.

L'immobile è dotato di impianto termico di tipo autonomo con generatore di calore alimentato a gas di tipo a camera aperta, posto all'esterno sul terrazzo e gli elementi radianti degli ambienti sono in alluminio.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in mattonelle di grès ceramico; gli infissi interni sono in legno tamburato color noce e le finestre in alluminio con doppi vetri camera.

Lo stato di manutenzione e conservazione può ritenersi **buono/discreto**, in virtù del fatto che l'immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione nel 2011.

Identificato al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNI (L117) (TR):**

intestato a: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx,

Diritto di: **Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.**

Dati derivanti da: 1. Atto del 27/10/2011 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TERNI (TR) Rep. n. xxxxx – COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. xxxxx Reparto PI di TERNI in atti dal 02/11/2011.

Dati identificativi: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **29**

Classamento: Rendita **€ 216,91**, Zona censuaria **1**, Categoria **A/4**, Classe **4**, Consist. **3,5 vani**.

Indirizzo: **VIA BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano 3^**

Dati di superficie: Totale **67 mq**, Totale escluse aree scoperte: **65 mq**.

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- data di presentazione 29/04/2011, prot. n. TR0061591 in atti dal 29/04/2011 (8061.1/2011).

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2011 Pratica n. TR0176562 in atti dal 20/12/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27734.1/2011).

Annotazioni: Classamento e rendita validati.

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Dott. Leonardo Proietti

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TERNI (L117) (TR)** Foglio **119** Particella **20**

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: a ovest vano scale condominiale, a nord affacci su V.le B.Brin, a est affacci su area condominiale, a sud altra u.imm., salvo altri.



Identificativo corpo: B

Magazzino - cantina (C/2): Viale B. Brin, n. 131, p. S1, scala C - Terni (TR)

Intestatario: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx)

natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx

Quota e tipologia del diritto: Piena proprietà 1000/1000

R.G.V.G. n. 1315/2022 del Tribunale di Terni - Curatore dell'eredità giacente:

"...Omissis..." (c.f. xxxxx) - xxxxx n. xx – xxxxx (xx)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Eredi: Nessuno - rinuncia all'eredità di "...Omissis..."

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **magazzino** sito in Terni (TR), Viale Benedetto Brin n. 131, scala C, posto al piano seminterrato di un complesso edilizio del tipo in linea, avente ampio cortile interno ad uso cortile con parcheggio.

Trattasi di un ampio locale ad uso cantina posto al piano seminterrato della palazzina a cui si accede dal vano scale condominiale - "scala C".

L'accesso alle singole scale (A-B-C-D) del complesso edilizio denominato "*Palazzo Rosa*", avviene dall'ingresso unico su V.le B. Brin, civico 131 e dal cortile interno con accesso su Via Luigi Menabrea.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da un unico ambiente, dotato di impianto idrico, con rubinetto e lavatoio, e senza finestre di areazione.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **18 mq** ed un'altezza interna di **2,45 mt**.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico con la presenza di un lavatoio.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in battuto di cemento; la porta di ingresso è in ferro con griglia di aerazione superiore.

Lo stato di manutenzione e conservazione può ritenersi **buono**, in virtù del fatto che, dal sopralluogo effettuato, a vista e con il locale occupato da mobilia ed oggetti vari, sembrerebbe non vi siano infiltrazioni né umidità, eccetto che la presenza di una vecchia perdita di uno scarico sul soffitto lato lavatoio.

Identificato al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNI (L117) (TR):**

intestato a: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx,

Diritto di: **Proprietà per 1000/1000** in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: 1. Atto del 27/10/2011 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TERNI (TR) Rep. n. xxxxx – COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. xxxxx Reparto PI di TERNI in atti dal 02/11/2011.

Dati identificativi: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **76**

Classamento: Rendita **€ 45,55**, Zona censuaria **1**, Categoria **C/2**, Classe **6**, Consistenza **18 mq**.

Indirizzo: **VIA BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano S1**

Dati di superficie: Totale **20 mq**. - Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/12/1984, prot. n. 8497.

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 23/01/2014 Pratica n. TR0005809 in atti dal



Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

23/01/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 1016.1/2014).

Annotazioni: Classamento e rendita validati.

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TERNI (L117) (TR)** Foglio **119** Particella **20** -

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: a sud-est disimpegno e vano scale condominiale, a sud-ovest scale di accesso al cortile superiore, a ovest e a nord altre u.imm., salvo altri.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Centrale
Area urbanistica:	residenziale-commerciale a traffico sostenuto con parcheggi insufficienti
Servizi offerti dalla zona:	servizi di collegamento pubblico con il centro cittadino, scuola media superiore, campo da calcio, verde pubblico, attività commerciali di vario genere commerciale, farmacie. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali/uffici e commerciali
Attrazioni paesaggistiche:	Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.
Attrazioni storiche:	Borghi della Valnerina
Principali collegamenti pubblici:	servizio di linea urbano (0), stazione ferroviaria F.S. (0,2).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 05/12/2023 l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base di quanto indicato nella **CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE** del **12/04/2023** ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c., è stato certificato dal **Notaio Dott. Carmelo Candore** con sede in Arcisate (VA) quanto segue:

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- che l'immobile in oggetto risulta alla data del pignoramento immobiliare Rep. 448 del 09/03/2023 con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di PI di Terni in data 06/04/2023 ai n.ri 4153/2896, di proprietà esclusiva per 1/1 di "...Omissis...", libera da pesi, oneri e vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti, ad eccezione delle seguenti formalità:

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

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

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

4.2.1 Iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA del 02/11/2011 (Attiva)

Registro particolare **1918** Registro Generale **13018** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a firma del Notaio "...Omissis..." sede di Terni (TR), SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Rep. xxxxx del 27/10/2011:

a favore: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), sede xxxxx (xx), Via xxxxx n.ri x, per il diritto di **Proprietà per la quota 1/1**

contro: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx,

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1**;
 Capitale: € 88.000,00 – Totale: € 176.000,00

per **unità negoziale n. 1**:

Immobile n. 1: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **29**

Natura: **A/4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**, Consistenza **3,5 vani**.

Indirizzo: **VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano 3[^]**.

Immobile n. 2: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **76**

Natura: **C/2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO**, Consistenza **18 metri quadri**.

Indirizzo: **VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano T (indicazione ERRATA)**
indicazione esatta piano S1.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare n. 448 del 09/03/2023** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TERNI, (c.f.: 80006070553) Registro particolare **2896** Registro Generale **4153** del 06/04/2023.

a favore: **“...Omissis...”** (c.f.: xxxxx), sede xxxxx (xx), per il diritto di **Proprietà per la quota 1/1**

contro: **“...Omissis...”** (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1**;

per **unità negoziale n. 1**:

Immobile n. 1: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **29**

Natura: **A/4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**, Consistenza **3,5 vani**.

Indirizzo: **VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano 3[^]**.

Immobile n. 2: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **76**

Natura: **C/2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO**, Consistenza **18 metri quadri**.

Indirizzo: **VIALE BENEDETTO BRIN n. 131**

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Trascrizione a favore del 02/11/2011** – Registro Particolare **8806** Registro Generale **13016** - Pubblico ufficiale **“...Omissis...”** Repertorio xxxxx del 27/10/2011 - ATTO TRA VIVI – 112 COMPRAVENDITA.

a favore: ACQUIRENTE

- **“...Omissis...”** (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI**;

contro: VENDITORE

- **“...Omissis...”** (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1**

per **unità negoziale n. 1**:

Immobile n. 1: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **29**

Natura: **A/4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**, Consistenza **3,5 vani**.

Indirizzo: **VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano 3[^]**.

- **Trascrizione a favore del 02/11/2011** – Registro Particolare **8807** Registro Generale **13017** - Pubblico ufficiale **“...Omissis...”** Repertorio xxxxx del 27/10/2011 - ATTO

Giudice: Dott. Francesco Angelini
 Custode: Dott. Leonardo Proietti
 Perito: Arch. Francesca Bartolucci

TRA VIVI – 112 COMPRAVENDITA.

a favore: ACQUIRENTE

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI**;
contro: VENDITORE

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1 BENE PERSONALE**.

per **unità negoziale n. 1:**

Immobile n. 1: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **76**

Natura: **C/2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO**, Consistenza **18 metri quadri**.

Indirizzo: **VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano T (ERRATO) - piano S1.**

- **Trascrizione contro del 25/07/2022** – Registro Particolare **6459** Registro Generale **8806** - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI – ATTO GIUDIZIARIO Repertorio xxxxx del 18/06/2022 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – **DECRETO DI NOMINA CURATORE EREDITARIO**.

Atto mortis causa: Data di morte xxxxx

a favore:

- **CURATELA EREDITA' GIACENTE DI “...Omissis...”**, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1**

contro:

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI**;

per **unità negoziale n. 1:**

Immobile n. 1: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **29**

Natura: **A/4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**, Consistenza **3,5 vani**.

Indirizzo: **VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano 3^.**

Immobile n. 2: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **76**

Natura: **C/2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO**, Consistenza **18 metri quadri**.

Indirizzo: **VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano S1.**

- **Trascrizione contro del 05/06/2023** – Registro Particolare **4648** Registro Generale **6386** - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI – ATTO AMMINISTRATIVO – DISCORDANZA DATI INTESTATARIO BENE NON VOLTURATO MA PRESENTE NELLA SUCCESSIONE - Repertorio xxxxx del 2905/2023 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

Atto mortis causa: **Data di morte** xxxxx

a favore:

- **CURATELA EREDITA' GIACENTE DI “...Omissis...”** (c.f.: xxxxx), per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1**

contro:

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI**;

per **unità negoziale n. 1:**

Immobile n. 1: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **29**

Natura: **A/4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**, Consistenza **3,5 vani**.

Indirizzo: **VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano 3^.**

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Dott. Leonardo Proietti

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Immobile n. 2: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **76**

Natura: **C/2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO**, Consistenza **18 metri quadri**.

Indirizzo: **VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano S1.**

NOTA:

- **CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c.- **Notaio Dott. "...Omissis..."** con sede in xxxxx (xx) del 12/04/2023.

(Cfr. allegato: *Certificazione notarile*)

- Visure ipo-catastali aggiornate alla data del **20/12/2023**. (Cfr. *ispezioni ipotecarie allegate*)

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

4.3 Misure penali: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 55,00/rata bimestrale	€ 330,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 31/12/2023	€ 842,00
Totale	€ 842,00

Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolute:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono porzioni di un fabbricato in cui è stato costituito un regolare condominio - "Condominio VIALE BRIN 131".

Dalle indagini esperite presso l'Amm.re p.t. del condominio per gli immobili in questione - "...Omissis...", la proprietà è debitrice nei confronti del Condominio per Euro 842,00 al 01/12/2023 salvo conguaglio, poiché devono essere ancora redatti i bilanci consuntivi anno 2021-2022-2023.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Non è stato possibile reperire la tabella millesimale relativa alla gestione ordinaria pro-quota delle spese generali del fabbricato, della scala C, del cortile e dell'acqua condominiale, comunque a disposizione dell'Amministrazione condominiale.

Si è potuto, invece, accertare, come da dichiarazione dell'Amm.re p.t., che non vi sono quote per spese di manutenzione straordinaria deliberate.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No.

L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di valutazione è posta al piano terzo del fabbricato privo di ascensore e la scala interna di collegamento non è dotata di un servo-scala per il superamento delle barriere architettoniche da parte di una persona disabile.

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

Attestazione di Prestazione Energetica: L'immobile è privo di tale Attestato.

Indice di prestazione energetica presunta: Classe energetica "G".

Note Indice di prestazione energetica presunta: Si rende necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica al momento della vendita dell'immobile.

Vincolo di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: Non esiste.

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal risultato delle visure storiche degli immobili oggetto di procedura, risultano i seguenti titoli di provenienza nel ventennio, come di seguito indicato:

Corpo A - Appartamento di tipo popolare (A/4)

6.1 Attuali proprietari:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI.**

In forza di Atto di COMPRAVENDITA del 27/10/2011 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TERNI (TR) Rep. n. xxxxx. Nota presentata con Modello Unico n. xxxxx Reparto PI di TERNI in atti dal 02/11/2011.

6.2 Precedenti proprietari:

Dal 27/10/2011

"...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI.**

Dati derivanti da: Atto di COMPRAVENDITA del 27/10/2011 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TERNI (TR) Rep. n. xxxxx. Nota presentata con Modello Unico n. xxxxx Reparto PI di TERNI in atti dal 02/11/2011.

Dal 04/08/2011 al 27/10/2011

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da: Atto di COMPRAVENDITA del 04/08/2011 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TERNI (TR) Rep. n. xxxxx. Nota presentata con Modello Unico n. xxxxx Reparto PI di TERNI in atti dal 08/08/2011.

Dal 19/12/1991 al 04/08/2011

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per 1000/1000.**

Dati derivanti da: Atto di COMPRAVENDITA del 19/12/1991 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TERNI (TR) Rep. n. xxxxx Voltura n. xxxxx in atti dal 23/09/1992.

Dal 16/12/1985 al 19/12/1991

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx.

Dati derivanti da: Atto del 16/12/1985 Voltura in atti dal 24/09/1987 Rep. n. xxxxx Rogante "...Omissis..." Sede ACQUASPARTA (TR) Registrazione UR sede TERNI (TR) n. xxxxx del 03/01/1986 – COMPRAVENDITA Voltura n. xxxxx in atti dal 22/01/1990.

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 16/12/1985 (antecedente l'impianto meccanografico)

- **TERNI SOCIETA' PER L'INDUSTRIA E L'ELETTRICITA' S.P.A.** (c.f.: 00474810587) sede di ROMA (RM).

Diritto di **Proprietà per 1000/1000.**

Corpo B - Magazzino (C/2)

6.1 Attuali proprietari:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI**

In forza di Atto di COMPRAVENDITA del 27/10/2011 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TERNI (TR) Rep. n. xxxxx. Nota presentata con Modello Unico n. xxxxx Reparto PI di TERNI in atti dal 02/11/2011.

6.2 Precedenti proprietari:

Dal 27/10/2011

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI.**

Dati derivanti da: Atto di COMPRAVENDITA del 27/10/2011 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TERNI (TR) Rep. n. xxxxx. Nota presentata con Modello Unico n. xxxxx Reparto PI di TERNI in atti dal 02/11/2011.

Dal 19/12/1991 al 27/10/2011

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il dritto di **Proprietà per 1000/1000.**

Dati derivanti da: Atto di COMPRAVENDITA del 19/12/1991 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TERNI (TR) Rep. n. xxxxx Voltura n. xxxxx in atti dal 23/09/1992.

Dal 16/12/1985 al 19/12/1991

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx.

Dati derivanti da: Documento del 16/12/1985 Voltura in atti dal 24/09/1987 Rep. n. xxxxx Rogante "...Omissis..." Sede ACQUASPARTA (TR) Registrazione UR sede TERNI (TR) n. 74 del 03/01/1986 (n. xxxxx). Reparto PI di TERNI in atti dal 22/03/2011.

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 16/12/1985 (antecedente l'impianto meccanografico)

- **TERNI SOCIETA' PER L'INDUSTRIA E L'ELETTRICITA' S.P.A.** (c.f.: 00474810587) sede di ROMA (RM).

Diritto di **Proprietà per 1000/1000.**

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 Pratiche edilizie:

Dalle indagini effettuate presso la Direzione Pianificazione Territoriale Edilizia del Comune di Terni, tramite richiesta di accesso agli Atti con pec del 11/12/2023 ed invio della risposta in data 20/12/2023, non è stato possibile rintracciare alcun Titolo abilitativi del complesso edilizio di cui gli immobili in esame sono porzioni.

Come specificato dal Comune di Terni l'immobile in oggetto risulta presente già nelle mappe catastali di impianto e per cui risulta costruito antecedentemente al 1940.

E' possibile sostenere, infatti, da accurate indagini storiche svolte dalla scrivente, che il fabbricato in oggetto denominato "*Palazzo Rosa*" è stato edificato antecedentemente alla presentazione del primo strumento urbanistico della città di Terni.

In particolare, si può asserire che tale complesso edilizio a forma di U, posto tra il "Palazzone" e la "Fabbrica d'Armi", è stato progettato dall'Ing. Castelli e realizzato nel 1935 dall'impresa Pier Luigi Nervi, a seguito degli accordi tra la Società Terni e il Comune del 1927.

In merito all'intervento per diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare oggetto di procedura, eseguito presumibilmente nel 2011, dalle ricerche effettuate non risulta alcuna istanza per opere interne intestata a "...Omissis..." o alla precedente proprietaria "...Omissis...".

7.2 Situazione urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato: **Piano Regolatore Generale di Terni**

In forza della delibera: D.C.C. n.307 del 15/12/2008 (Approvazione)

Zona omogenea: **Bb(5.6)a: "Nuclei di conservazione e completamento"** - (Art. 137).

Art. 137:

1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.

2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97).

3. Le percentuali ammesse sono: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).

Processo di attuazione.

4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite: Piani Attuativi di iniziativa pubblica; Intervento edilizio diretto.

Modalità di attuazione:

Perimetro aree centrali (art. 132)

Singoli edifici nei nuclei di completamento: [Bb(1)] Restauro e Risanamento conserv. (art. 137)

Perimetro centri abitati (art. 28)

Vincoli ambientali e beni culturali

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [IV] (art. 32)

Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree

Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: (5) Ambito Centro (art. s123-125-A5)

Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art. monetizz)

Ordinanza sindacale acque (AST) (art. Ordinanza_AST)

Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnapprge)

Ambiti soggetti a parere colore degli edifici (art. DGC _ 104-2023)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si) Adeguamento articolo 1 al DPAC (art. pa030P124)

Piano del commercio

Ambito di rigenerazione urbana (art. commercio_tav16)

Localizzazione strutture: (5(2)) Strutture di vendita fino a M2 (art. strutt_5(2))

Programmazione commerciale: (5(2)) AREE a vocazione commerciale di qualita' della zona centrale (art. aree_5(2))

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**

Dichiarazione di conformità con PRG/PGT: **Si**

Note sulla conformità: **Nessuna.**

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

8 . GIUDIZI DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:

8.1.1 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo l'immobile del **Corpo A** non risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Terni - **Planimetria in atti - Dichiarazione prot. n. TR0061591 del 29/04/2011**.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'angolo cottura è stato eliminato per ampliare il bagno e la cucina è stata spostata in un altro ambiente adibito a camera. L'appartamento ha, pertanto, una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale depositata, che non ha riguardato parti strutturali dell'edificio e/o parti condominiali, ma solamente la demolizione di alcuni tramezzi.

Queste difformità influiscono sul calcolo della rendita catastale e, pertanto, sarà necessario presentare una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica ai sensi della vigente normativa catastale.

La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un **Elaborato grafico** rappresentativo dello stato dei luoghi, prendendo come riferimento la planimetria catastale agli atti, avendo effettuato in sede di sopralluogo un rilievo metrico degli ambienti e una dettagliata documentazione fotografica. (Cfr. allegati: *Elaborati grafici e Documentazione fotografica*)

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

Regolarizzazione mediante: Variazione Catastale dell'unità immobiliare presso Agenzia delle Entrate tramite procedura Doc.fa. per "Esatta rappresentazione grafica", al fine di avere una perfetta corrispondenza tra stato di fatto e planimetria depositata.
Onorario professionale pratica Doc.fa : € 450,00 oltre € 50,00 per i tributi catastali.

Oneri totali: € 500,00 (Euro Cinquecento00)

8.1.2 Conformità edilizia:

A seguito dell'impossibilità di poter verificare la conformità delle unità immobiliari rispetto al progetto allegato al Titolo abilitativo edilizio, la scrivente CTU ha utilizzato per la verifica planimetrie catastali depositate.

Dal sopralluogo è emerso che l'appartamento oggetto di procedura – **Corpo A**, presenta una diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria agli atti (*prot. n. TR0061591 del 29/04/2011*).

Per questo motivo sarà necessario presentare una C.I.L.A. in sanatoria per la regolarizzazione delle modifiche interne e poter procedere così alla successiva variazione catastale.

Non risulta, inoltre, rilasciato il Certificato di Abitabilità del fabbricato o presentata la richiesta del dell'Agibilità/"D.ag" dell'unità immobiliare in oggetto, successivamente all'intervento presumibilmente eseguito nel 2011 (titolo abilitativo non rinvenuto).

Per quanto sopra si dichiara per il **Corpo A la NON conformità edilizia**.

Si dovrà provvedere, pertanto, alla presentazione delle seguenti pratiche:

- Presentazione di una **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)** tardiva (in sanatoria);
- Richiesta di "**Agibilità**" o "**Dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità**" (Mod. **Dag**) presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Terni.

Onorario professionale presunto per la presentazione delle pratiche: € 1.500,00 oltre ai tributi/sanzione amministrativa pari a € 1.000,00 (l'importo preciso potrà essere stabilito solamente al momento del rilascio del titolo abilitativo a sanatoria.), esclusi diritti amministrativi e relative dichiarazioni di conformità e/o rispondenza degli impianti esistenti.

Oneri totali: € 2.500,00 (Euro Duemilacinquecento/00)

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

In merito, invece, all'unità immobiliare del **Corpo B** – Magazzino non sono emerse difformità tra lo stato attuale e quello riportato nella planimetria catastale (prot. n. 8497 del 07/12/1984), unico documento grafico per valutarne la conformità.

Per quanto sopra si dichiara per il **Corpo B la conformità edilizia**.

8.2 Corrispondenza dati catastali/Atto

L'intestazione catastale corrisponde con gli effettivi diritti spettanti all'esecutato, in base alle risultanze dagli Atti trascritti.

8.3 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare del **Corpo A** - abitazione di tipo popolare, non possiede l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma di un Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.

Si può desumere che la classe energetica dell'unità immobiliare sia la "G", in considerazione dell'epoca di costruzione e dei materiali utilizzati.

Regolarizzabile mediante: redazione dell'Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.) al momento della vendita dell'immobile.

Oneri Totali: € 300,00 (Euro Trecento/00)

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

Identificativo corpo: A

Appartamento di tipo popolare (A/4): Viale B. Brin, n. 131, p. 3°, int. 19, scala C - Terni (TR)

Intestatario: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx)

natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx

Quota e tipologia del diritto: Piena proprietà 1000/1000

R.G.V.G. n. 1315/2022 del Tribunale di Terni - Curatore dell'eredità giacente:

"...Omissis..." (c.f. xxxxx) - xxxxx n. xx – xxxxx (xx)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Eredi: Nessuno - rinuncia all'eredità di "...Omissis...".

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento di tipo popolare** sito in Terni (TR), Viale Benedetto Brin n. 131, scala C, int. 19, posto al piano terzo di un complesso edilizio del tipo in linea, dotato di ampia corte interna ad uso cortile e parcheggio, con diritto ad un posto auto non assegnato per ogni alloggio.

All'interno del cortile ci sono due manufatti di un piano fuori terra adibiti rispettivamente uno come lavatoio e uno come rimessa biciclette.

All'unità immobiliare (int. 19) si accede dal vano scale condominiale -"scala C", il cui accesso avviene dall'ingresso unico su V.le B. Brin, civico 131 e dal cortile interno con accesso su Via Luigi Menabrea.

L'unità immobiliare oggetto di procedura si compone di: ingresso, soggiorno, cucina abitabile con terrazzo, una camera da letto e un ampio servizio igienico con finestra e piatto doccia.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **60,25 mq** ed un'altezza interna di **2,75 mt**.

L'immobile è dotato di impianto termico di tipo autonomo con generatore di calore alimentato a gas di tipo a camera aperta, posto all'esterno sul terrazzo e gli elementi radianti degli ambienti sono in alluminio. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in mattonelle di grès ceramico; gli infissi interni sono in legno tamburato color noce e le finestre in alluminio con doppi vetri camera.

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Dott. Leonardo Proietti

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Lo stato di manutenzione e conservazione può ritenersi **buono**, in virtù del fatto che l'immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione nel 2011.

Identificato al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNI (L117) (TR)**:

intestato a: **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx,

Diritto di: **Proprietà per 1000/1000** in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: 1. Atto del 27/10/2011 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TERNI (TR) Rep. n. xxxxx – COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. xxxxx Reparto PI di TERNI in atti dal 02/11/2011.

Dati identificativi: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **29**

Classamento: Rendita **€ 216,91**, Zona censuaria **1**, Categoria **A/4**, Classe **4**, Consist. **3,5 vani**.

Indirizzo: **VIA BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano 3[^]**

Dati di superficie: Totale **67 mq**, Totale escluse aree scoperte: **65 mq**.

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- data di presentazione 29/04/2011, prot. n. TR0061591 in atti dal 29/04/2011 (8061.1/2011).

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2011 Pratica n. TR0176562 in atti dal 20/12/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27734.1/2011).

Annotazioni: Classamento e rendita validati.

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TERNI (L117) (TR)** Foglio **119** Particella **20** Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: a ovest vano scale condominiale, a nord affacci su V.le B.Brin, a est affacci su area condominiale, a sud altra u.imm., salvo altri.

Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato: **Piano Regolatore Generale di Terni**

In forza della delibera: D.C.C. n.307 del 15/12/2008 (Approvazione)

Zona omogenea: **Bb(5.6)a: "Nuclei di conservazione e completamento"**- (Art. 137).

Art. 137:

1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.
2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97).
3. Le percentuali ammesse sono: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).
Processo di attuazione.
4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite:
Piani Attuativi di iniziativa pubblica;
Intervento edilizio diretto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni</i>	Tipologia: non rilevabile , materiali: non rilevabile , condizioni: non rilevabile
<i>Strutture verticali</i>	Materiale: muratura portante , condizioni: buone
<i>Solai</i>	Tipologia: misto c.a./laterizio in opera con nervature parallele , condizioni: buone
<i>Copertura</i>	Tipologia: piana/a terrazzo , materiale: c.a. , condizioni: buone
<i>Scale</i>	Tipologia: a rampe parallele , materiale: muratura/acciaio e laterizio , rivestimento: travertino – mattonelle di graniglia ,

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Dott. Leonardo Proietti

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Terrazzi/balconi ubicazione: **interna**, servoscala: **assente**, condizioni: **sufficienti**
 Pareti esterne Materiale: **muratura/acciaio e laterizio**, condizioni: **sufficienti**
 Materiale: **muratura**, coibentazione: **assente**, rivestimento: **assente**,
 condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello Tipologia: **scorrevole**, materiale: **acciaio**, apertura: **elettrica**,
 condizioni: **buone**
 Portone di ingresso u.i.u. Tipologia: **anta singola a battente blindato**, materiale: **legno**,
 condizioni: **buone**
 Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**, materiale: **alluminio con taglio termico, vetro camera**, protezione: **tapparelle**, materiale: **plastica**,
 condizioni: **buone**
 Infissi interni Tipologia: **a battente**, materiale: **legno tamburato con vetro**,
 condizioni: **buone**
 Pavim. Interna Rivestimento materiale: **mattonelle di grès**, condizioni: **buone**
 Ubicazione: **cucina-bagno**, materiale: **mattonelle di grès**,
 condizioni: **buone**
 Pavimento terrazzo Materiale: **grès ceramico per esterno**, condizioni: **sufficienti**.

Impianti:

Citofonico Tipologia: **audio**, condizioni: **buone**, conformità: **non rilevabile**
 Elettrico Tipologia: **sottotraccia**, tensione: **220V**, condizioni: **buone**,
quadro elettrico salvavita; conformità: **apparentemente rispettoso delle vigenti normative**
 Fognatura Tipologia: **mista**, rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento**,
 recapito: **collettore o rete comunale**, condizioni: **buone**,
 conformità: **non rilevabile**
 Gas Tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **metano**, rete di
 distribuzione: **tubi in rame**, condizioni: **non rilevabile**, conformità:
apparentemente rispettoso delle vigenti normative
 Idrico Tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **diretta da rete comunale**,
 rete di distribuzione: **non rilevabile**, condizioni: **buone**,
 conformità: **apparentemente rispettoso delle vigenti normative**
 Termico Tipologia: **autonomo**, rete di distribuzione: **non rilevabili**, diffusori:
radiatori a parete in alluminio, generatore calore: **esterno**,
 condizioni: **non rilevabile**, conformità: **apparentemente rispettoso delle vigenti normative**.

Note: L'unità immobiliare è **sprovvista** della Certificazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anno 2011 - presumibilmente
Impianto a norma	apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
Esiste la Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	No
Note:	Dichiarazione di conformità assenti

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale a gas metano posta all'esterno
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anno 2011 - presumibilmente
Stato impianto	Utilizzato.

Giudice: Dott. Francesco Angelini
 Custode: Dott. Leonardo Proietti
 Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Potenza nominale
Esiste la Dichiarazione di conformità
Note:

Il Libretto della caldaia non è stato consegnato.
No

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione
Esiste la Dichiarazione di conformità
Note:

No

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate la somma delle superfici coperte calpestabili (nette) e le superfici ponderate ad uso esclusivo del terrazzo.

Sono stati adottati i seguenti criteri:

- Vani principali e accessori diretti, 100% della sup. calpestabile;
- Pertinenze di ornamento comunicanti con i vani principali: Terrazzo: 30% fino a 25 mq.

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL) – Codice delle Valutazioni Immobiliari Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

Successivamente la superficie netta (reale) dei vani è stata trasformata in superficie lorda, con una una maggiorazione di circa il 10% delle murature (interne, esterne e comuni), dividendola per 0,90, al fine di poter applicare il valore unitario a mq. di **superficie commerciale lorda** previsto nei listini delle banche dati delle quotazioni immobiliari.

Per **superficie commerciale lorda** si intende la *superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore.*

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Piano terzo				
Ingresso	Sup. reale netta	2,46	1,00	2,46
Bagno	Sup. reale netta	6,38	1,00	6,38
Soggiorno	Sup. reale netta	13,70	1,00	13,70
Cucina	Sup. reale netta	13,36	1,00	13,36
Camera matrimoniale	Sup. reale netta	18,20	1,00	18,20
Terrazzo	Sup. reale netta	6,15	0,30	1,84
Sup. reale netta totale		60,25		55,94

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. 55,94 / 0,90 = **62,15 mq.**



Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Descrizione : **Magazzino** di cui al punto **B****Identificativo corpo: B****Magazzino (C/2):** Viale B. Brin, n. 131, p. S1, scala C - Terni (TR)**Intestatario:** "...Omissis..." (c.f.: xxxxx)

natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx

Quota e tipologia del diritto: Piena proprietà 1000/1000**R.G.V.G. n. 1315/2022 del Tribunale di Terni - Curatore dell'eredità giacente:**

"...Omissis..." (c.f. xxxxx) - xxxxx n. xx – xxxxx (xx)

Eventuali comproprietari: Nessuno**Eredi:** Nessuno - rinuncia all'eredità di "...Omissis...".

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **magazzino** sito in Terni (TR), Viale Benedetto Brin n. 131, scala C, posto al piano seminterrato di un complesso edilizio del tipo in linea, avente ampio cortile interno ad uso cortile con parcheggio.

Trattasi di un ampio locale ad uso cantina posto al piano seminterrato della palazzina a cui si accede dal vano scale condominiale - "scala C".

L'accesso alle singole scale (A-B-C-D) del complesso edilizio denominato "*Palazzo Rosa*", avviene dall'ingresso unico su V.le B. Brin, civico 131 e dal cortile interno con accesso su Via Luigi Menabrea.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da un unico ambiente, dotato di impianto idrico, con rubinetto e lavatoio, e senza finestre di areazione .

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **18 mq** ed un'altezza interna di **2,45 mt**.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico con la presenza di un lavatoio.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in battuto di cemento; la porta di ingresso è in ferro con griglia di aerazione superiore.

Lo stato di manutenzione e conservazione può ritenersi **buono**, in virtù del fatto che, dal sopralluogo effettuato, a vista e con il locale occupato da mobilia ed oggetti vari, sembrerebbe non vi siano infiltrazioni né umidità, eccetto che la presenza di una vecchia perdita di uno scarico sul soffitto lato lavatoio.

Identificato al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNI (L117) (TR):**

intestato a: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx,

Diritto di: **Proprietà per 1000/1000** in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: 1. Atto del 27/10/2011 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TERNI (TR) Rep. n. xxxxx – COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. xxxxx Reparto PI di TERNI in atti dal 02/11/2011.

Dati identificativi: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **76**

Classamento: Rendita **€ 45,55**, Zona censuaria **1**, Categoria **C/2**, Classe **6**, Consistenza **18 mq**.

Indirizzo: **VIA BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano S1**

Dati di superficie: Totale **20 mq**.

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/12/1984, prot. n. 8497.

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 23/01/2014 Pratica n. TR0005809 in atti dal 23/01/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 1016.1/2014).

Annotazioni: Classamento e rendita validati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TERNI (L117) (TR)** Foglio **119** Particella **20** Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: a sud-est disimpegno e vano scale condominiale, a sud-ovest scale di accesso al cortile superiore, a ovest e a nord altre u.imm., salvo altri.

**Destinazione urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato: **Piano Regolatore Generale di Terni**

In forza della delibera: D.C.C. n.307 del 15/12/2008 (Approvazione)

Zona omogenea: **Bb(5.6)a: "Nuclei di conservazione e completamento"**- (Art. 137).

Art. 137:

1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.
2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97).
3. Le percentuali ammesse sono: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).
Processo di attuazione.
4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite:
Piani Attuativi di iniziativa pubblica;
Intervento edilizio diretto.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni</i>	Tipologia: non rilevabile , materiali: non rilevabile , condizioni: non rilevabile
<i>Strutture verticali</i>	Materiale: muratura portante , condizioni: buone
<i>Solai</i>	Tipologia: misto c.a./laterizio in opera con nervature parallele , condizioni: buone
<i>Copertura</i>	Tipologia: piana/a terrazzo , materiale: c.a. , condizioni: buone
<i>Scale</i>	Tipologia: a rampe parallele , materiale: muratura/acciaio e laterizio , rivestimento: travertino – mattonelle di graniglia , ubicazione: interna , servoscala: assente , condizioni: sufficienti
<i>Terrazzi/balconi</i>	Materiale: muratura/acciaio e laterizio , condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	Materiale: muratura , coibentazione: assente , rivestimento: assente , condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Porta di ingresso u.i.u.</i>	Tipologia: anta singola a battente , materiale: acciaio , condizioni: buone
<i>Pareti interne</i>	Materiale: muratura , coibentazione: assente , rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura , condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento , condizioni: buone

Impianti:

<i>Elettrico</i>	Tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: buone , conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	Tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: non rilevabile , condizioni: buone , conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative



Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

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

Esiste impianto elettrico
 Epoca di realizzazione/adequamento
 Impianto a norma
 Esiste la Dichiarazione di conformità L.
 46/90 e successive
 Note:

SI
 Anno 2011 - presumibilmente
 apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
 No
 Dichiarazione di conformità assenti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale è stata considerata la superficie coperta calpestabile (netta) del vano principale - magazzino, attribuendogli un coefficiente correttivo del 0,30% per le ampie dimensioni dello stesso.

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL) – Codice delle Valutazioni Immobiliari Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

Successivamente la superficie netta (reale) dei vani è stata trasformata in superficie lorda, con una una maggiorazione di circa il 10% delle murature (interne, esterne e comuni), dividendola per 0,90, al fine di poter applicare il valore unitario a mq. di **superficie commerciale lorda** previsto nei listini delle banche dati delle quotazioni immobiliari.

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Piano seminterrato (S1)				
Magazzino	Sup. reale netta	18,00	0,30	5,40
Sup. reale netta totale		18,00		5,40

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. $5,40 / 0,90 = 6,00$ mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con **procedimento sintetico comparativo**, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile – zona centrale vicina al centro storico della città di Terni, di altri fabbricati comparabili di cui si conoscono i prezzi di mercato, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La zona in cui è inserito il fabbricato è posta in una zona semicentrale della città, a ridosso del centro cittadino e limitrofa alla zona industriale (Acciaierie e Fabbrica d'Armi), caratterizzata da un intenso traffico veicolare e parcheggi insufficienti.

Sono presenti in zona i servizi primari come: una scuola superiore, negozi al dettaglio, bar/tavole calde, un parco pubblico con un campo di calcio, un supermercato, palestre ed uffici vari.

Lo complesso edilizio edificato nel 1935 a forma di U, con ampia corte interna, sviluppa su cinque piani fuori terra ed uno seminterrato; il piano terra è riservato ad attività commerciali e i piani superiori sono occupati dalle residenze, mentre il piano seminterrato è adibito alle cantine.

E' costituito da quattro scale di accesso (A-B-C-D), senza impianto di elevazione, con ingresso unico lungo V.le B. Brin n. 131 e dal cortile interno con accesso da Via Luigi Menabrea. All'interno del cortile vi sono delle aree adibite a parcheggio con diritto ad un posto auto per ogni alloggio senza assegnazione, oltre a due manufatti condominiali adibiti a lavatoio e a rimessa biciclette.

Il fabbricato presenta una struttura portante in telai in c.a. e muratura di tamponamento, esternamente intonacato, con imbotti delle finestre e basamento in travertino, parapetti dei terrazzi in muratura con inserimento di ringhiere, solaio di copertura piana adibito a terrazzo condominiale. L'impianto termico delle unità immobiliari è di tipo autonomo.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale del fabbricato può ritenersi, vista la vetustà del fabbricato, complessivamente **sufficiente**.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'**unità abitativa – Corpo A**, possono essere così riassunte: pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio a taglio termico con vetrocamera, tapparelle in plastica, pavimenti in grès ceramico, portoncino di ingresso con anta singola blindato e impianto di riscaldamento autonomo.

L'impianto elettrico è dotato di quadro con differenziale magneto-termico rispondente apparentemente alle vigenti normative in materia.

La distribuzione interna degli ambienti è abbastanza razionale e funzionale: zona ingresso, soggiorno e cucina con terrazzo, una camera matrimoniale e un servizio igienico con accesso dal disimpegno.

Lo stato di manutenzione e conservazione può ritenersi **buono**, in virtù del fatto che l'appartamento è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione nel 2011.

In merito, invece, alle caratteristiche intrinseche del **magazzino – Corpo B**, posto al piano seminterrato del fabbricato, possono essere così riassunte: ampio ambiente con pareti interne intonacate e tinteggiate e pavimentazione in battuto di cemento; la porta di ingresso è in ferro con griglia di aerazione superiore. Dotato di impianto elettrico ed idrico.

Lo stato di manutenzione e conservazione è **buono**.

Per poter adottare tale procedimento sintetico comparativo è stato necessario acquisire, pertanto, una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare, siti nelle immediate vicinanze o nello stesso complesso edilizio, al fine di creare una forchetta di valori entro cui

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

collocare il fabbricato in oggetto: attraverso altre stime immobiliari di procedure esecutive (V.le B. Brin n. 131 – RGE 317/2014 – RGE 96/2012, V.le B. Brin n. 145, etc....), compravendite e annunci immobiliari.

A tale scopo sono state consultate le seguenti banche dati messe a disposizione da:

1) Banca dati delle quotazioni immobiliari–Agenzia del Territorio - Periodo: 1° semestre 2023

- Provincia: Terni;
 - Comune: Terni;
 - Fascia–zona/**Semicentrale**: CONFINI: FIUME NERA, **V. BRIN**, V.CENTURINI, VIA MARTIN LUTER KING, V.DI VITTORIO, VIALE VILLAFRANCA E VIALE PRATI
 - Codice di zona: C22
 - Microzona catastale n.: 100
 - Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**;
 - Destinazione: **Residenziale**;
 - Stato conservativo: **NORMALE**,
- per la Tipologia- **Abitazioni di tipo economico** (classe superiore a quella di tipo “popolare”) propone prezzi di mercato compresi tra **€ 600,00/mq ed € 1.050,00/mq** di superficie lorda.

2) Camera di Commercio di Terni - Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria - III° Trimestre 2023, dove per le **Abitazioni** nella zona in esame – **Semicentro**, si riscontrano dei valori compresi tra **€ 1.000,00/mq e € 1.200,00/mq** di superficie lorda per gli immobili – **Ristrutturato**.

Nella forbice dei valori rappresentati, è stato scelto dalla sottoscritta C.T.U. il **valore medio del Listino dei prezzi della banca dati dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2023**, in considerazione di quanto precedentemente esposto in merito al contesto urbanistico, alle caratteristiche specifiche del fabbricato e dell'assenza dell'impianto ascensore, oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale.

Si è, pertanto, adottato per l'unità immobiliare suddetta un **valore unitario a mq pari € 825,00 di superficie commerciale lorda**.

La presente valutazione è svolta con riserva: sugli eventuali vizi e difetti non rilevabili al momento del sopralluogo nei tempi normalmente a disposizione; sulla conformità normativa di tutti gli impianti qualora non documentata con allegati alla presente perizia; sulla interpretazione di tutte le norme edilizie ed urbanistiche comunali nell'assenza di progetti esecutivi da esaminare.

Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il **metro quadro di superficie lorda commerciale** dei vani principali e accessori poi moltiplicato per il rispettivo coefficiente correttivo, dipendente dalla tipologia del vano e dalla destinazione d'uso.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del Registro di Terni, Ufficio Tecnico di Comune di Terni, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

In merito si precisa che i dati di mercato forniti dalla Camera di Commercio di Terni, riferiti alla zona in cui ricade il bene in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

8.3 Valutazione corpo:**A. Appartamento di tipo popolare***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Piano terzo			
Ingresso	2,74	€ 825,00	€ 2.260,50
Bagno	7,08	€ 825,00	€ 5.841,00
Soggiorno	15,22	€ 825,00	€ 12.556,50
Cucina	14,84	€ 825,00	€ 12.243,00
Camera matrimoniale	20,22	€ 825,00	€ 16.681,50
Terrazzo	2,05	€ 825,00	€ 1.691,25
Totale	62,15	€ 825,00	€ 51.273,75

- Valore corpo:	€ 51.273,75
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 51.273,75
- Valore complessivo diritto e quota: "...Omissis..." (1/1)	€ 51.273,75

B. Magazzino*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Piano seminterrato (S1)			
Magazzino	6,00	€ 825,00	€ 4.950,00
Totale	6,00	€ 825,00	€ 4.950,00

- Valore corpo:	€ 4.950,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 4.950,00
- Valore complessivo diritto e quota: "...Omissis..." (1/1)	€ 4.950,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	62,15	€ 51.273,75	€ 51.273,75
B	Magazzino	6,00	€ 4.950,00	€ 4.950,00
			€ 56.223,75	€ 56.223,75

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita o <u>da sostenere</u> e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 8.433,56
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	€ 842,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
	€ 500,00
Spese per la redazione Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):	€ 300,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per **diritto e quota (1/1): "...Omissis..."** **€ 43.648,18**

che può essere arrotondato per eccesso in cifra tonda: **€ 43.650,00**
(Euro Quarantatremilaseicentocinquanta/00)

Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Terni, lì **22/01/2024**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'esperto alla stima
Arch. Francesca Bartolucci



Allegati:

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – Estratto N.T.A./P.R.G del Comune di Terni;
- Rilievo - Elaborato grafico delle unità immobiliari;
- Estratti Banca Dati Quotazioni Immobiliari;
- Documentazione fotografica: sopralluogo del **05/12/2023**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci