



TRIBUNALE ORDINARIO
di TERNI
SEZIONE CIVILE UNICA

Fallimento n. R. F. 45/2017

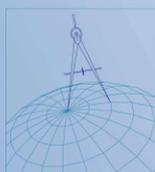
Curatore Fallimentare:

Avv. Martina ZUCHELLI

C.T.U.: **Geom. Mirko CARLINI**

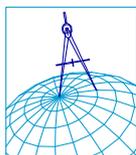
Oggetto:

- **ELABORATO PERITALE**
- **ALLEGATO "A"**
 - Estratto di mappa catastale;
 - Visura catastale;
 - Planimetria catastale.
- **ALLEGATO "B"**
 - Planimetria di rilievo;
 - Tavole con indicazione difformità edilizie;
 - Estratto di mappa con evidenziato lo sconfinamento rilevato.
- **ALLEGATO "C"**
 - Atto di provenienza.
- **ALLEGATO "D"**
 - Visura sintetica conservatoria.
- **ALLEGATO "E"**
 - Documentazione Edilizia.
- **ALLEGATO "F"**
 - Documentazione fotografica.



Geometa Mirko CARLINI
Via Giacinto Menotti Serrati n. 11/A
- 05100 - TERNI -

n.c.f. CRL MRK 75C26 L117 Z P.ta iva 00773520556
Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507
Email : mirko.carlini@geopec.it



PREMESSA

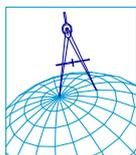
Ad evasione dell'incarico conferito dal **Curatore Fallimentare Avv. Martina ZUCHELLI**, il sottoscritto, **Geometra Mirko CARLINI** (con studio in Terni, *Via Giacinto Menotti Serrai n. 11/A*, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni, con il *n. 960* ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni, con il *n. 796*), redige il seguente elaborato peritale relativo al bene immobile sito nel Comune di Baschi in **Località Montecucco – Frazione Collelungo (TR)**, quale unità immobiliare con destinazione residenziale facente parte del compendio immobiliare, oggetto del procedimento civile iscritto presso il Tribunale di Terni al n. R. F. 45/2017, in ottemperanza ai quesiti posti e per memoria di seguito riportati:

QUESITI FORMULATI

- 1) *“Descriva i beni; proceda alla individuazione – ubicazione, confini, dati catastali;*
- 2) *Accerti la conformità dei beni alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti;*
- 3) *Accerti il valore dei beni all'attualità”.*

Così gli identificativi all'attualità del bene immobile oggetto della presente procedura:

1. Bene sito nel Comune di Baschi (TR), Località Montecucco, frazione Collelungo, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 40, particella 206, subalterno 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 280 m², Totale escluse aree scoperte 241 m², posta al piano interrato, primo e secondo, rendita catastale € 834,08, proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] n.c.f. [REDACTED];
2. Bene sito nel Comune di Baschi (TR), Località Montecucco, frazione Collelungo, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 40, particella 206, subalterno 3, categoria C/6, classe 5, consistenza 39 m², superficie catastale totale 47 m², posta al piano interrato, rendita catastale € 60,43, proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] n.c.f. [REDACTED];



3. Bene sito nel Comune di Baschi (TR), Località Montecucco, frazione Collelungo, censito al Catasto Terreni di detto Comune, al Foglio 40, particella 205, qualità **seminativo**, classe **4**, consistenza **1710 m²**, reddito dominicale **€ 4,42**, reddito Agrario **€ 3,53**, **proprietà per 1/1** del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] n.c.f. [REDACTED];

ELABORATO PERITALE

A seguito dell'incarico conferitomi, lo scrivente effettuava, in data **13.04.2023**, alle ore 11.00 circa, un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa alla presenza del sig. [REDACTED].

Il sottoscritto effettuava, alla data sopra menzionata, la ricognizione dello stato dei luoghi e la conseguente elaborazione di rilievo della pianta dell'immobile oggetto di causa, nonché documentazione fotografica.

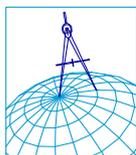
LOTTO UNICO – *Abitazione singola con destinazione residenziale in Frazione Collelungo, Località Montecucco – Baschi (TR)*

Descrizione dello stato dei luoghi.

L'edificio, di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di indagine, è sito nella zona periferica del piccolo borgo denominato Frazione Collelungo ricadente nel Comune di Baschi.

Il tipo di edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente elaborato è del tipo mono familiare (abitazione singola), con area di proprietà privata su tutti e quattro i lati dell'edificio; l'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato. L'ingresso avviene dalla strada, senza uscita, dalla quale, oltrepassato l'ingresso pedonale e carrabile si accede alla corte di proprietà esclusiva; la destinazione è quella di residenziale.

L'unità immobiliare in studio non è parte di un condominio.

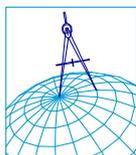


Oltrepassato il portone di ingresso, in legno, si accede al vano pranzo. Alla sinistra vi è la cucina ed alla destra, ad una quota leggermente inferiore, è posto il soggiorno dal quale è possibile, tramite una scala a rampa unica accedere ai vani posti al piano primo, superando invece la porta posta al disotto della scala, è possibile accedere alle due camere ed al bagno. Percorsa la scala si accede al piano primo, dove trovano ubicazione altre due camere da letto ed un bagno. Dalla camera posta alla sinistra della scala è possibile accedere al piccolo terrazzo. Alla destra della porta di ingresso è posto il vano scala, con scala a rampe parallele, che da accesso al piano interrato. Al piano interrato trovano ubicazione un locale cantina, un w.c. e l'autorimessa. All'interno dell'autorimessa si trova un locale lavanderia, un locale cantina ed un vano tecnico. Sulla destra dell'ingresso all'autorimessa è posto un vano al cui interno vi è la centrale termica a servizio dell'unità immobiliare, ed alla sinistra, con accesso posto direttamente sulla rampa vi è un ulteriore locale tecnico al cui interno sono posti i serbatoi per l'approvvigionamento idrico. Al di sopra degli accessi appena descritti si rileva la presenza di una tettoia con struttura in legno. L'accesso all'autorimessa avviene dalla porta basculante posta alla fine della rampa che permette l'accesso carrabile direttamente dalla strada protetto da cancello in ferro. L'intera proprietà risulta essere delimitata da recinzione, in parte da muretto con sovrastante ringhiera in ferro ed in parte da rete a maglie metalliche e paletti in ferro.

Conseguentemente al sopralluogo ed alla sovrapposizione tra lo stato di fatto ed il catastale si rileva che la corte esclusiva in parte ricade sulla particella limitrofa, sempre in capo alla stessa proprietà. Nel caso di vendita dell'immobile in studio si dovrà procedere alla rettifica del confine catastale posto sul retro dell'edificio.

L'intero edificio risulta essere stato autorizzato a seguito del rilascio, da parte dell'Amministrazione Comunale di Baschi, dell'autorizzazione edilizia prot. 78/97 e della variante prot. 115/00.

Posta a confine con l'edificio si trova la rata di terreno censita alla particella 205 del foglio 40 del Comune di Baschi. Il terreno risulta essere coltivato con alberi di ulivo in buono stato di conservazione, circa 72 piante di ulivo; l'appezzamento di terreno si presenta con orografia regolare e nel complesso ben mantenuto.



Stato di possesso

Abitazione di tipo villino (A/7) e rata di terreno con qualità seminativo siti nel Comune di Baschi (TR) Frazione Montecucco Località Collelungo.

Alla data del sopralluogo, l'abitazione risulta essere occupata dal sig. [REDACTED] e dai suoi familiari; la rata di terreno è gestita dal sig. [REDACTED].

Conformità edilizia

Conseguentemente al sopralluogo ed al rilievo interno eseguito dallo scrivente, si dichiara la **NON rispondenza** edilizia del compendio immobiliare (abitazione ed autorimessa) in questione.

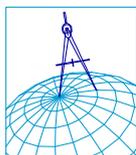
Dalla richiesta di accesso agli atti espletata dallo scrivente presso il Comune di Baschi, sono rinvenute le seguenti pratiche edilizie con oggetto l'unità immobiliare in studio e cioè:

- Concessione Edilizia prot. 78/97 pratica n. 12/97 del 21.06.1997;
- Variante alla Concessione Edilizia prot. 78/97 pratica n. 12/97 del 21.06.1997 rilasciata con Prot. n. 115/00 pratica n. 236/99 del 26.06.2000;
- Richiesta di abitabilità prot. 601 del 01.02.2006, pratica mai rilasciata.

A seguito della verifica tra lo stato di fatto e quanto presente agli atti del Comune di Baschi lo scrivente rileva le seguenti difformità edilizie:

Al piano terra:

- Realizzazione del solaio posto al di sopra del vano centrale termica;
- Realizzazione del solaio posto al di sopra del locale tecnico (approvvigionamento idrico);
- Modifica della scala che porta al piano interrato;
- Modifica della distribuzione interna per la realizzazione di una seconda camera da letto al posto del soggiorno e modifica della conformazione del disimpegno posto all'interno della c.d. zona notte;



- Modifica della distribuzione interna del vano scala che conduce al piano interrato;
- Realizzazione di una nuova apertura per l'accesso al c.d. zona notte
- Parziale realizzazione del marciapiede perimetrale l'edificio.

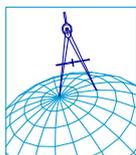
Al piano primo:

- Modifica del parapetto del terrazzo;
- Modifica della distribuzione interna nel disimpegno.

Al piano interrato:

- Modifica del vano autorimessa. Allo stato attuale risulta essere maggiore rispetto all'autorizzato, a discapito del locale magazzino;
- La modifica dell'autorimessa ha comportato anche l'utilizzo di parte destinata ad intercapedine;
- Utilizzo dell'intercapedine con la realizzazione di un vano w.c., di un locale lavanderia ed un vano tecnico. Nel w.c. è stata realizzata un'apertura c.d. bocca di lupo. Per l'accesso al vano tecnico sono state realizzate due aperture sulla muratura in cls, una comunicante con i vani interni l'altra sulla rampa per l'accesso carrabile al piano interrato.
- Utilizzo della zona destinata a terrapieno con locale magazzino/cantina. Sul punto si precisa che la variante prevede la realizzazione delle opere di fondazione alla quota del solaio posto al piano interrato, senza però utilizzare la parte sottostante fino al solaio del piano terra.
- Realizzazione di una tettoia posta all'ingresso dell'autorimessa;
- Realizzazione di un vano tecnico posto alla destra dell'ingresso all'autorimessa;
- Realizzazione di un locale tecnico posto alla sinistra della porta di accesso all'autorimessa.

La costruzione dei due vani tecnici ha comportato la realizzazione del solaio di copertura, che al piano terra costituisce parte del marciapiede che perimetra l'edificio.



- Oltre a ciò, si rileva anche la modifica della conformazione della rampa di accesso al piano interrato oltre alla realizzazione di uno spazio di manovra antistante l'ingresso all'autorimessa con la realizzazione dei muri di contenimento non previsti nelle opere di variante.

Si rileva inoltre la mancanza del certificato di agibilità/abitabilità. Dall'accesso agli atti espletato presso l'Amministrazione di Baschi, risulta infatti, la sola presentazione dell'istanza ma non il rilascio.

In riferimento alle difformità rilevate lo scrivente ritiene che alcune di queste possano essere oggetto di sanatoria edilizia, altre opere, per le quali la sanatoria non è possibile in quanto in contrasto con la normativa edilizia sulle costruzioni in vigore alla data di redazione del presente elaborato peritale, e quindi, dovranno essere rimosse. Si procede ad un elenco specifico di quanto sanabile e quanto da rimuovere.

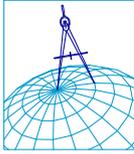
Le opere che potranno essere oggetto di sanatoria, alla data di redazione della presente sono:

Al piano terra:

- Previa verifica della realizzazione strutturale, il solaio sul lato Nord-Est posto al di sopra dei vani tecnici e l'apertura della porta per l'accesso alla c.d. zona notte;
- I marciapiedi posti limitrofi all'edificio sui lati sud-est e nord-ovest ove non è presente il portico;
- Diversa distribuzione nella c.d. zona notte.

Al piano primo:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Modifica del parapetto del balcone;
- Modifica dell'apertura posta sul vano scala non realizzata come invece previsto nel titolo edilizio;
- La scala di comunicazione tra il piano terra ed il piano interrato, nel titolo edilizio autorizzato, risulta avere "un verso" diverso da quello realizzato, ma essendo



costruita con struttura in acciaio e pedate in legno è sufficiente indicare nell'istanza di sanatoria la difformità rilevata, senza necessità di sanatoria strutturale.

Le differenze rilevate nelle altezze interne rientrano nella tolleranza prevista dall'art. 147 bis della L.R. 01/2015.

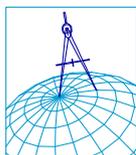
Al piano interrato:

- Ampliamento della superficie dell'autorimessa per l'eliminazione del locale con destinazione magazzino;
- Realizzazione di un muro all'interno dell'autorimessa al fine di ripristinare l'ingombro dell'intercapedine;
- Previa rimozione del vano bagno, della lavanderia e del vano tecnico oltre alla chiusura dell'accesso allo stesso (chiusura della porta sul vano scala e l'apertura posta alla sinistra dell'accesso al vano autorimessa) il ripristino dell'intercapedine come previsto nel titolo edilizio. Non vi è possibilità di realizzare i suddetti vani nell'intercapedine prevista nel titolo edilizio;
- Modifica dei muri della rampa per l'accesso carrabile al piano interrato previa verifica strutturale.

Ai fini della sanatoria, dovranno essere eseguite le seguenti opere, in quanto non vi è possibilità di sanare le opere realizzate in difformità al titolo edilizio rilasciato dall'A.C. e cioè:

- I locali posti al piano interrato quali locale cantina ed i due vani tecnici (come meglio evidenziati nell'allegata tavola per le dimostrazioni delle opere difformi), questi dovranno essere tombati e chiuso l'accesso agli stessi;
- Rimozione della tettoia realizzata nella parte antistante l'ingresso all'autorimessa.

Si precisa, che le opere rilevate difformi dal titolo edilizio rilasciato dall'amministrazione comunale del Comune di Baschi, sono sanabili (come precedentemente specificato) previa verifica della corretta realizzazione dell'apertura sulla muratura portante al piano terra e del solaio oltre che dei muri perimetrali la rampa. Conseguentemente alla verifica della modifica



strutturale è possibile procedere sia alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria presso l'Amministrazione comunale sia della pratica strutturale presso la Regione dell'Umbria a firma di un tecnico abilitato.

Si rende inoltre noto che, qualora si rendesse necessario procedere alla presentazione di una pratica strutturale in sanatoria, l'Ente Regione, preposto al rilascio dell'autorizzazione strutturale, d'ufficio, potrebbe procedere a comunicare alla Procura della Repubblica detta difformità.

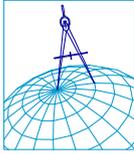
I costi per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria e conseguente richiesta del certificato di agibilità all'Amministrazione Comunale da parte di un tecnico abilitato (pratica edilizia, pratica strutturale, relazione geologica, termotecnico) sono quantificabili in € 20.000,00.

Si precisa altresì che dall'importo sopra indicato dallo scrivente, sono escluse le relative sanzioni e diritti di segreteria da versare alle competenti amministrazioni per la presentazione delle pratiche di sanatoria, precisando l'esclusione anche dei lavori al fine di eliminare le difformità rilevate.

Restano escluse le eventuali spese per presentazione del certificato di agibilità inerenti le dichiarazioni di conformità/rispondenza degli impianti esistenti oltre ad eventuali opere necessarie a rendere conformi alle normative attuale gli impianti e sono ancorché escluse le relative sanzioni o diritti di segreteria da versare alle competenti amministrazioni.

Si rileva inoltre che, essendo il vano tecnico l'attuale centrale termica, vano realizzato in difformità rispetto al titolo edilizio e che non vi è possibilità di sanatoria, questo dovrà essere rimosso e dovranno essere eseguite le lavorazioni di spostamento della caldaia. Lo scrivente ritiene di ipotizzare, anche al fine del contenimento dei costi, di spostare la centrale termica all'interno del vano autorimessa, in quanto attualmente confinanti tra di loro. Al fine di compiere la modifica lo scrivente ipotizza un costo di € 6.000,00.

Si precisa che l'importo indicato prevede il solo spostamento dell'attuale generatore, qualora ciò non fosse fattibile dovrà essere valutato la fornitura di un nuovo generatore, al



momento non quantificabile, in quanto prevede la redazione di un elaborato tecnico a firma di un ingegnere termotecnico che valuti le potenze necessarie per la climatizzazione invernale.

Conformità catastale

Conseguentemente al sopralluogo ed al rilievo interno eseguito dallo scrivente, si rileva **la NON rispondenza catastale** del compendio immobiliare in questione.

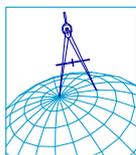
Dalla documentazione agli atti alla data di redazione della presente presso l'Agenzia delle Entrate – dipartimento territorio – catasto, si rileva che la planimetria catastale rilasciata con prot. T28279 del 13.04.2023, si riscontrano le seguenti difformità:

- Errata rappresentazione della scala che dal piano interrato conduce al piano terra;
- Al piano interrato si rileva la diversa conformazione del vano autorimessa;
- Modifica dell'uso dell'intercapedine, in parte utilizzata come locale cantinato, in parte utilizzata come vano w.c., vano lavanderia, vano tecnico ed in parte utilizzata come autorimessa;
- Errata indicazione delle altezze interne nei piani dell'appartamento;
- Nella parte esterna del piano interrato si rileva la realizzazione di due vani interrati esterni alla sagoma fuori terra dell'edificio e di una tettoia.

A seguito di ciò lo scrivente dichiara **la NON rispondenza catastale** dell'unità immobiliare in trattazione.

Al fine di poter rendere conforme l'unità immobiliare allo stato esistente è necessario procedere alla redazione di un atto di aggiornamento catastale denominato Pre.

Geo. necessario per l'aggiornamento della sagoma dell'edificio al catasto terreni e di un ulteriore atto di aggiornamento al catasto fabbricati denominato Do.C.Fa. per la correzione delle difformità rilevate e l'inserimento dei vani non rappresentati nella planimetria agli atti alla data di redazione del presente elaborato peritale.



Per la presentazione degli atti di aggiornamento, sia al Catasto Terreni che al catasto Fabbricati, si presume una spesa pari ad € 2.000,00 oltre diritti di consegna all'Agenzia delle Entrate - dipartimento territorio.

Si precisa che, qualora si provvedesse alla rimozione delle difformità rilevate rimangono comunque delle difformità che necessitano di atto di aggiornamento della planimetria catastale che sono:

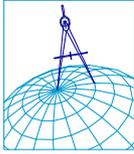
- Errata rappresentazione della scala che dal piano interrato conduce al piano terra;
- Al piano interrato si rileva la diversa conformazione del vano autorimessa;
- Errata indicazione delle altezze interne nei piani dell'appartamento.

Per la presentazione dell'atto di aggiornamento al catasto Fabbricati (le modifiche della sagoma non sono conformi in ambito edilizio, quindi se rimosse non c'è la necessità di aggiornare la sagoma dell'edificio), si presume una spesa pari ad € 1.000,00 oltre diritti di consegna all'Agenzia delle Entrate - dipartimento territorio.

Dall'importo sopra indicato sono da ritenersi esclusi e gli oneri di Legge da corrispondere al professionista incaricato, i diritti da pagare all'Agenzia delle Entrate – Dipartimento territorio per la presentazione e rilascio degli atti di aggiornamento come sopra specificati oltre alle eventuali sanzioni per la mancata rappresentazione delle variazioni apportate.

Vincoli ed oneri giuridici

- Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Terni in data 09.11.2017 Rep. 46/2017 contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni - Servizio pubblicità immobiliare in data 16.11.2017 ai nn. Reg. Gen. 11549 Reg. Part. 7995.



Attuali e precedenti proprietari

Titolare/Proprietario:

- Sig. ██████████ (nato a ██████████ il ██████████ ncf ██████████
██████████) proprietario per 1/1;

a seguito dell'Atto di Compravendita Rep. 28644 del 22.04.1997 a rogito del dott. Alessandro Pongelli Notaio in Orvieto (TR) registrato ad Orvieto (TR) il 12.05.1997 trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Terni il 16.05.1997 al Reg. Gen. 4233 e Reg. Part. 3147 e trascrizione in data 16.05.1997 al Reg. Gen. 4234 e Reg. Part. 3148.

proprietario dal 22.04.1997 ed attuale proprietario;

* * *

- sig. ██████████ (nato a ██████████ il ██████████ ncf ██████████
██████████) proprietario per 1/1

a seguito dell'atto di successione in morte del padre ██████████ deceduto in data 17.12.1969 presentata all'Ufficio del Registro di Orvieto al n. 44 Vol. 198 e successiva assegnazione con atto di divisione a rogito Notaio Angelo Alcini in Terni in data 16.12.1972 Rep. 30367 e registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 04.01.1973 al n. 86 Vol. 233.

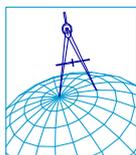
proprietario dal 17.12.1969 al 21.04.1997.

Altre informazioni per l'acquirente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- Inesistenti. L'appartamento non è parte di un edificio Condominiale

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:



- Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

- L'immobile per la sua ubicazione e conformazione interna non è fruibile dalle persone con impedita capacità motorie a meno che non si eseguano interventi all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

- Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica:

- Non presente

Indice di prestazione energetica:

- Non presente

Note Indice di prestazione energetica:

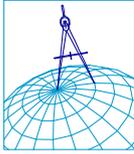
- Lo scrivente si riserva di produrre la documentazione attestazione prestazione energetica al momento dell'aggiudicazione dell'unità immobiliare in questione, sempre su richiesta del G.R.

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

- Nessuno

Avvertenze ulteriori:

- Nessuno



Determinazione del valore del compendio immobiliare

Per poter pienamente ed esaurientemente rispondere al quesito sottoposto allo scrivente, si dovrà determinare il valore venale in comune commercio dell'unità immobiliare oggetto di valutazione ed eventuale divisione o, come d'accezione comune, "il più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

In proposito si rileva che tali beni presentano destinazioni e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi compravenduti nello stesso periodo.

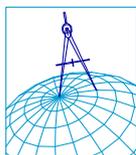
Le particolari condizioni del mercato immobiliare urbano inducono lo scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo.

Diversamente, il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi, noto anche come metodo analitico, induce serie perplessità sulla affidabilità degli elementi che vi concorrono, non sempre recuperabili attraverso l'adozione del tasso di capitalizzazione che, per quanto attentamente ponderato, lascia ampi spazi di opinabilità.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare, rispetto alle quali è stata esperita una appropriata indagine economica incentrata su immobili di analoghe od analogabili condizioni tecnico-economiche, lo scrivente ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni, le quali debbono intendersi comprensive della corte/giardino limitrofa all'edificio, della recinzione che delimita l'intera proprietà oltre che della finitura dell'intero edificio.

Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e, precisamente:

- le tecniche costruttive e le finiture;
- la salubrità e sicurezza dei locali;



- Ubicazione rispetto al centro abitato;
- l'accessibilità e la distanza sia dalla strada che dal centro cittadino;
- la distanza dalle principali arterie stradali;
- il servizio dei mezzi pubblici;
- la quantità e possibilità di parcheggio;
- servizi ed infrastrutture pubbliche.

Per quanto riguarda le fonti di informazione utilizzate per il caso specifico per desumere i dati per la comparazione, gli stessi sono stati:

Fonte **OMI** (Osservatorio Mercato Immobiliare I Semestre 2023) Agenzia del Territorio.

Ubicazione: Comune di Baschi

Fascia/zona: Extraurbana/Rurale di pregio

Codice zona: R 3

Microzona catastale n.: 100

Stato di conservazione: Normale

Tipologia: residenziale/Ville e Villini da € 750,00 ad € 1.150,00 per mq. di superficie lorda

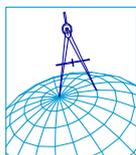
Fascia/zona: Extraurbana/Rurale

Codice zona: R 2

Microzona catastale n.: 100

Stato di conservazione: Normale

Tipologia: residenziale/Ville e Villini da € 650,00 ad € 970,00 per mq. di superficie lorda



Fonte **LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI** (Borsa Immobiliare Italiana III Trimestre 2023).

Ubicazione: Comune di Avigliano

Stato di conservazione: Abitabile

Tipologia: residenziale/zona Agricola da € 700,00 ad € 850,00 per mq. di superficie lorda.

Ubicazione: Comune di Montecastrilli

Stato di conservazione: Abitabile

Tipologia: residenziale/zona periferica da € 600,00 ad € 700,00 per mq. di superficie lorda.

Ubicazione: Comune di Orvieto

Stato di conservazione: Abitabile

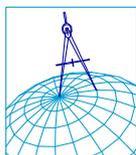
Tipologia: residenziale/zona Agricola da € 600,00 ad € 950,00 per mq. di superficie lorda.

Note: Non essendo presente il Comune di Baschi tra quelli in studio da parte della Camera di Commercio dell'Umbria riportate sulla rivista specialistica "Listino dei prezzi degli immobili sulle Piazze della Regione Umbria" lo scrivente ha analizzato il mercato limitrofo a quello in studio valutando, per vicinanza e tipologia, i Comuni di Avigliano Umbro, Montecastrilli ed Orvieto come quelli più simili a quello ove è ubicato l'immobile, considerando come se l'oggetto da valutare fosse ubicato nella c.d. "zona agricola" determinando così un'ulteriore informazione per la valutazione dell'immobile in causa.

Fonte **BORSINO IMMOBILIARE.**

Ubicazione: Comune di Baschi

Fascia/zona: Frazione Collelungo



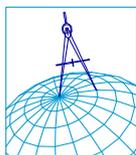
Tipologia: Ville e Villini in stabili di fascia media da € 651,00 ad € 1.033,00 per mq. di superficie lorda.

Dopo accurata ricerca e, conseguentemente, da un confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e quelli con caratteristiche simili (intrinseche ed estrinseche) il valore di compravendita per immobili con destinazione residenziale, si attesta in una forbice di valore che oscilla tra € 900,00 mq fino a € 1.100,00 mq, di superficie commerciale lorda per gli immobili classificati come abitabili.

Nella forbice dei valori, si inserisce, il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili -anche se non ufficiali- ed in considerazione della peculiarità dell'immobile in questione, ritiene ragionevole adottare il valore unitario di:

- €/mq 1.050,00 di superficie commerciale netta per gli immobili con destinazione residenziale stato ristrutturato. Nel valore è da ritenersi compreso la rata di terreno di proprietà annessa all'edificio in causa.

(intendendosi con ciò la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al netto delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni effettuate sul posto);



Valutazione con destinazione Residenziale:

U.I.U.	Vano/Destinazione	Superficie netta	x	percentuale di ragguaglio	=	Superficie ragguagliata per valore	x	Valore al mq netto	=	Valore vano	Valore totale unità immobiliare
LOTTO UNICO - Residenziale ed autorimessa											
Bene immobile n. 01	Appartamento	Pranzo (p.t.)	22,60	x	1	=	22,60	x	€ 1.050,00	=	€ 23.730,00
	Piano Terra, Primo ed Interrato	Cucina (p.t.)	6,95	x	1	=	6,95	x	€ 1.050,00	=	€ 7.297,50
		Soggiorno (p.t.)	24,90	x	1	=	24,90	x	€ 1.050,00	=	€ 26.145,00
	Fig. 40 p.lla 206 sub. 2 e 3	Disimpegno (p.t.)	3,65	x	1	=	3,65	x	€ 1.050,00	=	€ 3.832,50
		Letto (p.t.)	12,95	x	1	=	12,95	x	€ 1.050,00	=	€ 13.597,50
		Bagno (p.t.)	4,70	x	1	=	4,70	x	€ 1.050,00	=	€ 4.935,00
		Letto (p.t.)	13,20	x	1	=	13,20	x	€ 1.050,00	=	€ 13.860,00
		Dispensa (p.t.)	1,60	x	1	=	1,60	x	€ 1.050,00	=	€ 1.680,00
		Disimpegno (p.t.)	2,60	x	1	=	2,60	x	€ 1.050,00	=	€ 2.730,00
		Disimpegno (p.l.)	2,20	x	1	=	2,20	x	€ 1.050,00	=	€ 2.310,00
		Letto (p.l.)	10,15	x	1	=	10,15	x	€ 1.050,00	=	€ 10.657,50
		Bagno (p.l.)	9,10	x	1	=	9,10	x	€ 1.050,00	=	€ 9.555,00
		Letto (p.l.)	15,80	x	1	=	15,80	x	€ 1.050,00	=	€ 16.590,00
	LOTTO UNICO	Cantina (p.S1)	20,25	x	0,5	=	10,13	x	€ 1.050,00	=	€ 10.631,25
		Disimpegno (p.S1)	6,55	x	1	=	6,55	x	€ 1.050,00	=	€ 6.877,50
		Portico (p.t.)	26,70	x	0,7	=	18,69	x	€ 1.050,00	=	€ 19.624,50
		Portico (p.t.)	21,80	x	0,7	=	15,26	x	€ 1.050,00	=	€ 16.023,00
Portico (p.S1)		7,40	x	0,5	=	3,70	x	€ 1.050,00	=	€ 3.885,00	
Terrazzo (p.l.)		4,35	x	0,3	=	1,31	x	€ 1.050,00	=	€ 1.370,25	
Autorimessa (p.S1)		59,90	x	1	=	59,90	x	€ 800,00	=	€ 47.920,00	
		277,35				245,93				€ 243.251,50	
Importo da detrarre per la sanatoria delle difformità rilevate nella fase di sopralluogo per la redazione della perizia depositata. Si precisa che sono escluse le spese per diritti richiesti dalla Amministrazione Comunale, dall'Agenzia delle Entrate -Dipartimento territoriale e dalla Regione per la presentazione della pratica di sanatoria, oltre ai pagamenti delle eventuali sanzioni o la necessità di nominare eventuali altri tecnici necessari allo svolgimento delle lavorazioni e gli oneri come per Legge ai professionisti coinvolti.											€ 27.000,00

Valutazione terreno seminativo/uliveto:

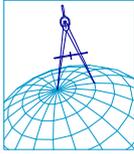
superficie rata di terreno m² 1710,00 x €/m² 2.65 = **€ 4.531,50**

Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore del compendio immobiliare	€ 247.783,00
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (min.15%):	€ 37.167,45
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 27.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 183.615,55**



CONCLUSIONI

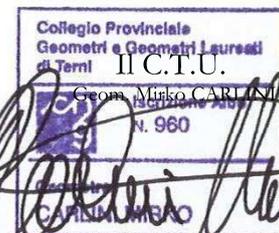
In definitiva:

- A)** ...Conseguentemente al sopralluogo ed al rilievo interno eseguito dallo scrivente, si dichiara **la NON rispondenza edilizia** del compendio immobiliare in questione...
- B)** ...Conseguentemente al sopralluogo ed al rilievo interno eseguito dallo scrivente, si dichiara **la NON rispondenza catastale** del compendio immobiliare in questione...
- C)** Il valore dell'intero compendio immobiliare è riassunto come di seguito:
- Unità immobiliare **appartamento** al piano terra, primo ed interrato un valore di mercato pari ad **€ 243.251,50** (duecentoquarantatremiladuecentocinquantuno/50).
 - Unità immobiliare **terreno seminativo/uliveto** un valore di mercato pari ad **€ 4.531,50** (quattromilacinquecentotrentuno/50).
- D)** Il valore del compendio immobiliare al netto delle decurtazioni e delle spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale, nello stato di fatto in cui si trova è pari ad **€ 183.615,55** (centoottantatremilaseicentoquindici/55).

Ad evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha redatto la presente relazione peritale, che viene notificata a mezzo pec al Curatore, rimanendo a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Tanto dovevo per l'incarico conferito.

Terni 18 dicembre 2023





TRIBUNALE ORDINARIO
di TERNI
SEZIONE CIVILE UNICA

Fallimento n. R. F. 45/2017

Curatore Fallimentare:

Avv. Martina ZUCHELLI

C.T.U.: **Geom. Mirko CARLINI**

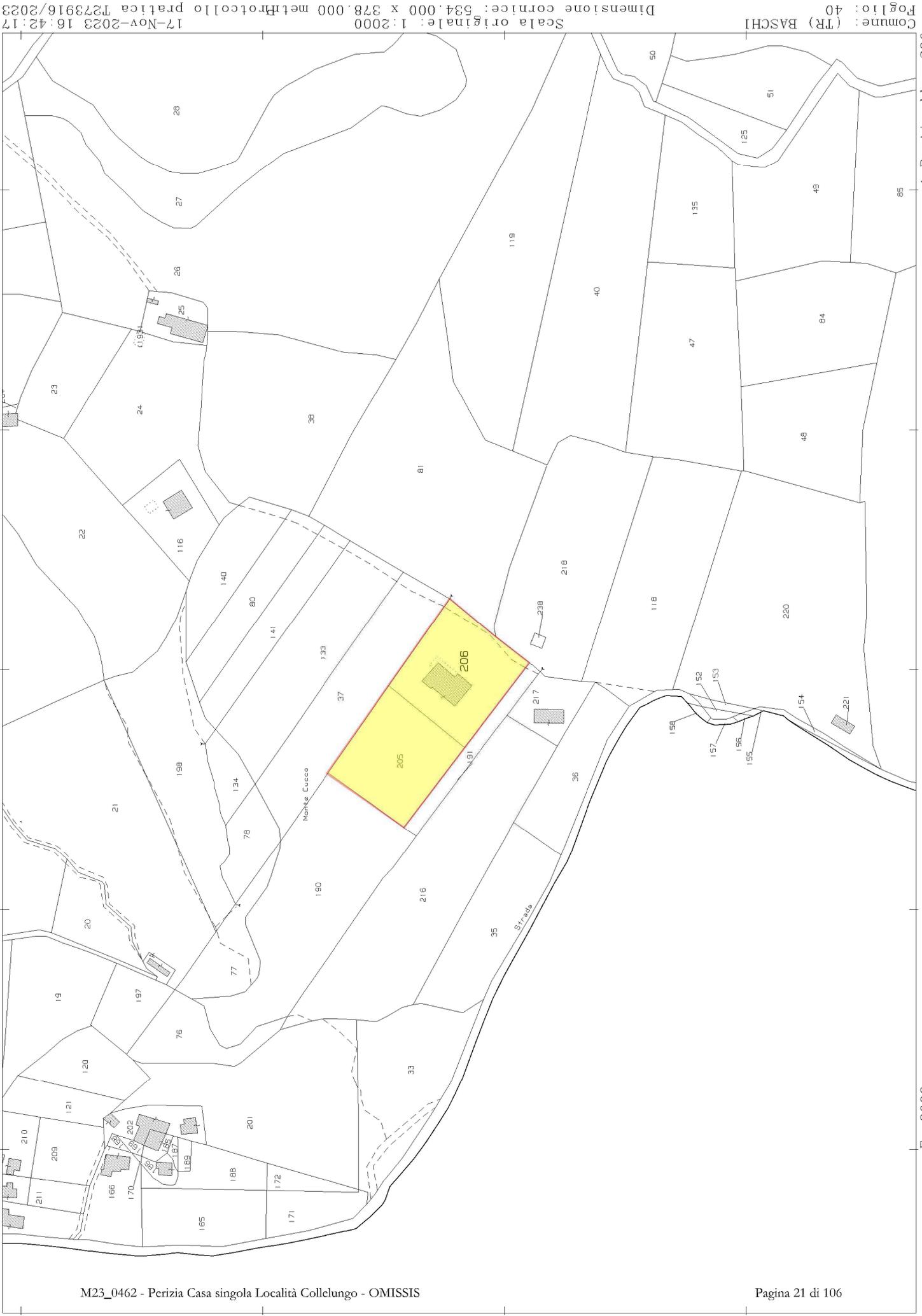
Oggetto:

- **ALLEGATO "A"**
 - Estratto di mappa catastale;
 - Visura catastale;
 - Planimetria catastale.



Geometra Mirko CARLINI
Via Giacinto Menotti Serrati n. 11/A
- 05100 - TERNI -

n.c.f. CRL MRK 75C26 L117 Z P.ta iva 00773520556
Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507
Email : mirko.carlini@geopec.it



Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2023

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di **BASCHI (A691)** provincia **TERNI** - Limitata al foglio: **40**



Soggetto richiesto:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ (CF: ██████████)

Totali immobili: di catasto fabbricati 2



**Immobile di catasto fabbricati -
n.1**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **BASCHI (A691) (TR)**
• Foglio **40** Particella **206** Subalterno **2**

COSTITUZIONE del 04/08/2005 Pratica n. TR0051559
in atti dal 04/08/2005 COSTITUZIONE (n. 3013.1/2005)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **BASCHI (A691) (TR)**
Foglio **40** Particella **206**

> **Indirizzo**

VOCABOLO MONTECUCCO Piano S1-T - 1

COSTITUZIONE del 04/08/2005 Pratica n. TR0051559
in atti dal 04/08/2005 COSTITUZIONE (n. 3013.1/2005)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 834,08**
Categoria **A/7^a**, Classe **1**, Consistenza **8,5 vani**

COSTITUZIONE del 04/08/2005 Pratica n. TR0051559
in atti dal 04/08/2005 COSTITUZIONE (n. 3013.1/2005)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: 280 m²

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 241 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
04/08/2005, prot. n. TR0051559



Immobile di catasto fabbricati -
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **BASCHI (A691) (TR)**

• Foglio **40** Particella **206** Subalterno **3**

COSTITUZIONE del 04/08/2005 Pratica n. TR0051559
in atti dal 04/08/2005 COSTITUZIONE (n. 3013.1/2005)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BASCHI (A691) (TR)**

Foglio **40** Particella **206**

> Indirizzo

VOCABOLO MONTECUCCO Piano S1

COSTITUZIONE del 04/08/2005 Pratica n. TR0051559
in atti dal 04/08/2005 COSTITUZIONE (n. 3013.1/2005)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 60,43**

Categoria **C/6^e**, Classe **5**, Consistenza **39 m²**

COSTITUZIONE del 04/08/2005 Pratica n. TR0051559
in atti dal 04/08/2005 COSTITUZIONE (n. 3013.1/2005)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: 47 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
04/08/2005, prot. n. TR0051559

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

> 1. **[REDACTED]**
nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. COSTITUZIONE del 04/08/2005 Pratica n.
TR0051559 in atti dal 04/08/2005 COSTITUZIONE (n.
3013.1/2005)

› **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di BASCHI (A691)

Numero immobili: 2 Rendita: **euro 894,51** Vani: 8,5 Superficie: 39 m²

› **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 2 Rendita: **euro 894,51** Vani: 8,5 Superficie: 39 m²

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/7: Abitazioni in villini

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

c) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/11/2023

Dati della richiesta	Comune di BASCHI (Codice:A691)
	Provincia di TERNI
Catasto Terreni	Foglio: 40 Particella: 206

Area di enti urbani e promiscui dal 11/04/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
3	40	206		-	ENTE URBANO	18 68		Dominicale	Agrario	Tipo Mappale del 11/04/2001 Pratica n. 196969 in atti dal 11/04/2001 (n. 682.1/2001)
Notifica					Partita	1				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:40 Particella:192 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:40 Particella:205 ;

Mappali Fabbricati Correlati
 Codice Comune A691 - Foglio 40 - Particella 206/

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/04/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	40	192		-	SEMINATIVO 4	35 78		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO del 15/04/1997 in atti dal 15/04/1997 (n. 618.1/1997)
Notifica					Partita	2737				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/11/2023

200462 - P... Casalingo Località Collingone Or...

Atti informatizzati	di immobile: SR
---------------------	-----------------

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:40 Particella:79 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:40 Particella:190 ; Foglio:40 Particella:191 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/04/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
56	██████████ nato a ██████████ il ██████████	██████████*	(99) Da verificare fino al 11/04/2001
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 22/04/1997 Pubblico ufficiale PONGELLI A. Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 28644 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 61 registrato in data 12/05/1997 - Voltura n. 1705.1/1997 in atti dal 09/07/1997			

Situazione degli intestati dal 15/04/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ nato a ██████████ il ██████████	██████████*	(99) Da verificare fino al 22/04/1997
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO del 15/04/1997 in atti dal 15/04/1997 (n. 618.1/1997)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	40	79	-	SEMINATIVO 4	78 50	L. 39.250	L. 31.400	Impianto meccanografico del 01/02/1971	
Notifica		664							

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/11/2023

Situazione degli intestati dal 16/12/1972

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato a [redacted] il [redacted]	[redacted]*	(99) Da verificare fino al 15/04/1997
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 16/12/1972 Pubblico ufficiale ALCINI A Sede TERNI (TR) Repertorio n. 30467 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione n. 86 registrato in data 04/01/1973 - Voltura n. 5677 in atti dal 28/02/1977			

Situazione degli intestati dal 09/02/1972

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nata a [redacted] il [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 1/3 fino al 16/12/1972
2	[redacted] nata a [redacted] il [redacted]	[redacted]*	(1) Proprietà 1/3 fino al 16/12/1972
3	[redacted] nato a [redacted] il [redacted]	[redacted]*	(1) Proprietà 1/3 fino al 16/12/1972
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/02/1972 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione Volume 33 n. 99 registrato in data 07/06/1972 - Voltura n. 1373 in atti dal 15/09/1973			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 17/12/1969 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato a [redacted] il [redacted]	[redacted]*	(1) Proprietà 1/3 fino al 09/02/1972
2	[redacted] nata a [redacted] il [redacted]	[redacted]*	(1) Proprietà 1/3 fino al 09/02/1972
3	[redacted] nata a [redacted] il [redacted]	[redacted]	(99) Da verificare proprietaria per 1/3 fino al 09/02/1972
4	[redacted] nata a [redacted] il [redacted]	[redacted]	(8) Usufrutto 1/3 fino al 09/02/1972
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/12/1969 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione Volume 1 n. 325 registrato in data 18/04/1970 - Voltura n. 2371 in atti dal 20/11/1971			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] Fu [redacted] a [redacted] 0	[redacted]	(99) Da verificare fino al 17/12/1969
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 01/02/1971			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

Dichiarazione protocollo n. TR0051559 del 04/08/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Baschi

Vocabolo Montecuccio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 40

Particella: 206

Subalterno: 3

Compilata da:

Bonaccorsi Giacomo

Iscritto all'albo:

Geometri

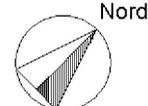
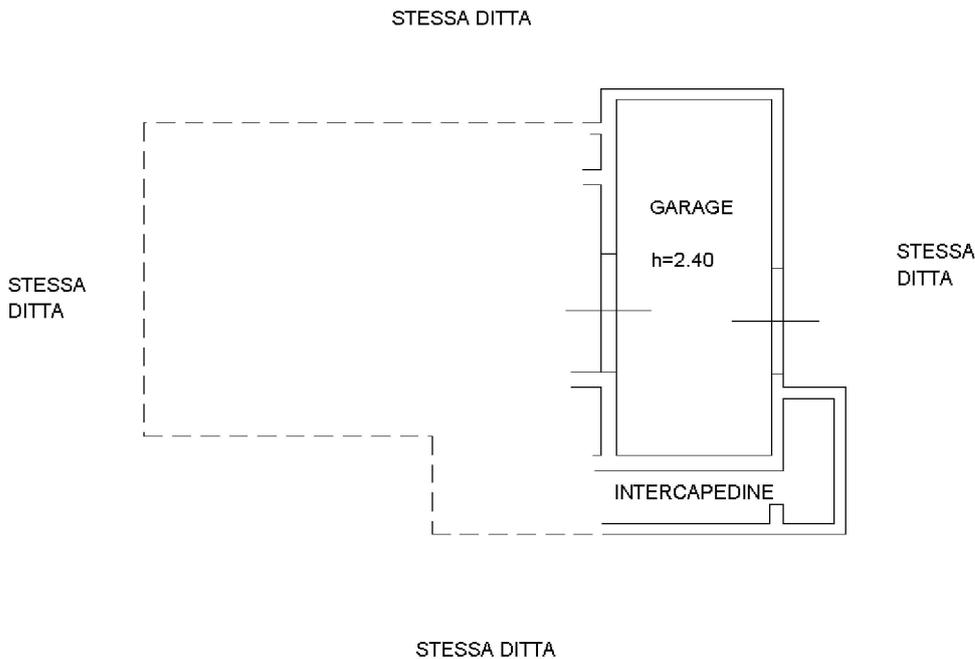
Prov. Terni

N. 841

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/02/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/02/2024

Dati identificativi: Comune di **BASCHI (A691) (TR)**
Foglio **40** Particella **205**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 4,42 Lire 8.550**
agrario **Euro 3,53 Lire 6.840**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **4**
Superficie: **1.710 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 11/04/2001 Pratica n. 196969 in atti dal 11/04/2001 (n. 682.1/2001)

> **Dati identificativi**

Comune di **BASCHI (A691) (TR)**
Foglio **40** Particella **205**

Tipo Mappale del 11/04/2001 Pratica n. 196969 in atti dal 11/04/2001 (n. 682.1/2001)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 4,42 Lire 8.550**
agrario **Euro 3,53 Lire 6.840**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **4**
Superficie: **1.710 m²**

Tipo Mappale del 11/04/2001 Pratica n. 196969 in atti dal 11/04/2001 (n. 682.1/2001)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. ██████████ (CF ██████████)
nato a ██████████) il ██████████
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. TABELLA DI VARIAZIONE del 11/04/2001 - n. 682.1/2001 - Pratica n. 196969 in atti dal 11/04/2001

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



TRIBUNALE ORDINARIO
di TERNI
SEZIONE CIVILE UNICA

Fallimento n. R. F. 45/2017

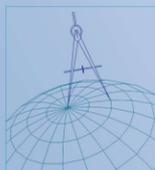
Curatore Fallimentare:

Avv. Martina ZUCHELLI

C.T.U.: **Geom. Mirko CARLINI**

Oggetto:

- **ALLEGATO "B"**
 - Planimetria di rilievo;
 - Tavole con indicazione difformità edilizie;
 - Estratto di mappa con evidenziato lo sconfinamento rilevato.



Geometra Mirko CARLINI
Via Giacinto Menotti Serrati n. 11/A
- 05100 - TERNI -

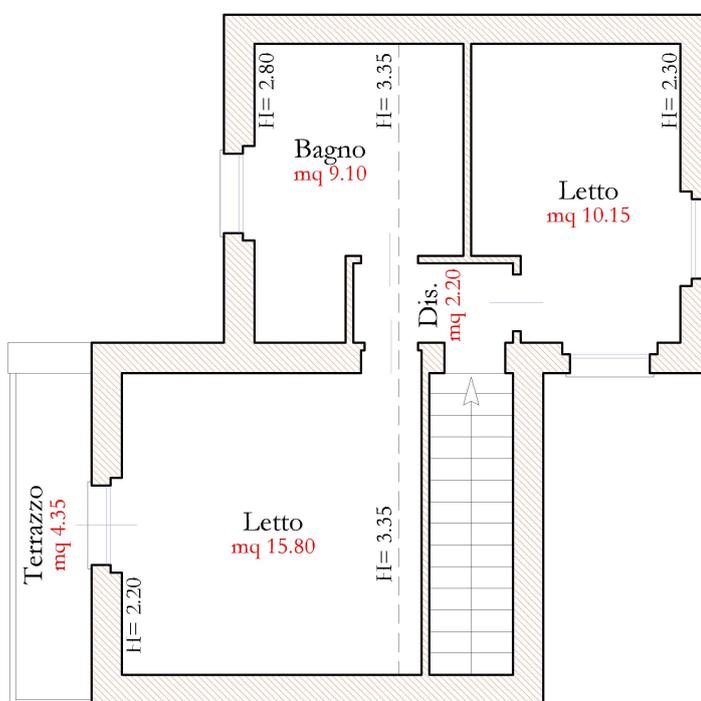
n.c.f. CRL MRK 75C26 L117 Z P.ta iva 00773520556
Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507
Email : mirko.carlini@geopec.it

ELABORATO GRAFICO

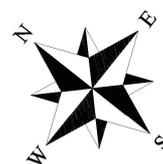
Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 13.04.2023
Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Baschi
Frazione Montecucco - Località Collelungo
censita al C.F. al Fg. 40 p.la 206 sub. 2 (appartamento)
e al Fg. 40 p.la 206 sub. 3 (autorimessa)

Procedura Fallimentare n. R.F.: 47/2017

Contro: [REDACTED]

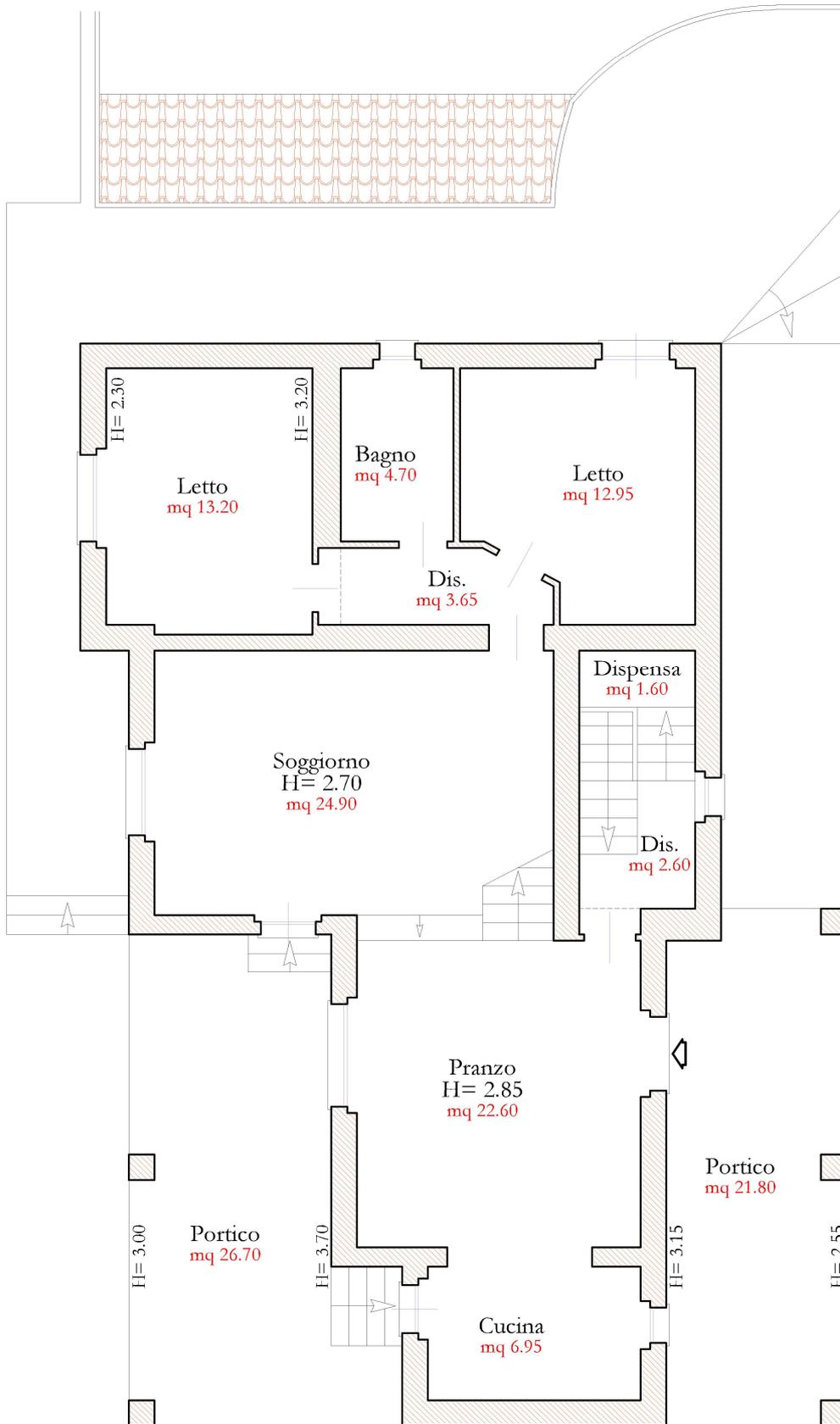


Piano Primo



Scala 1:100

ELABORATO GRAFICO

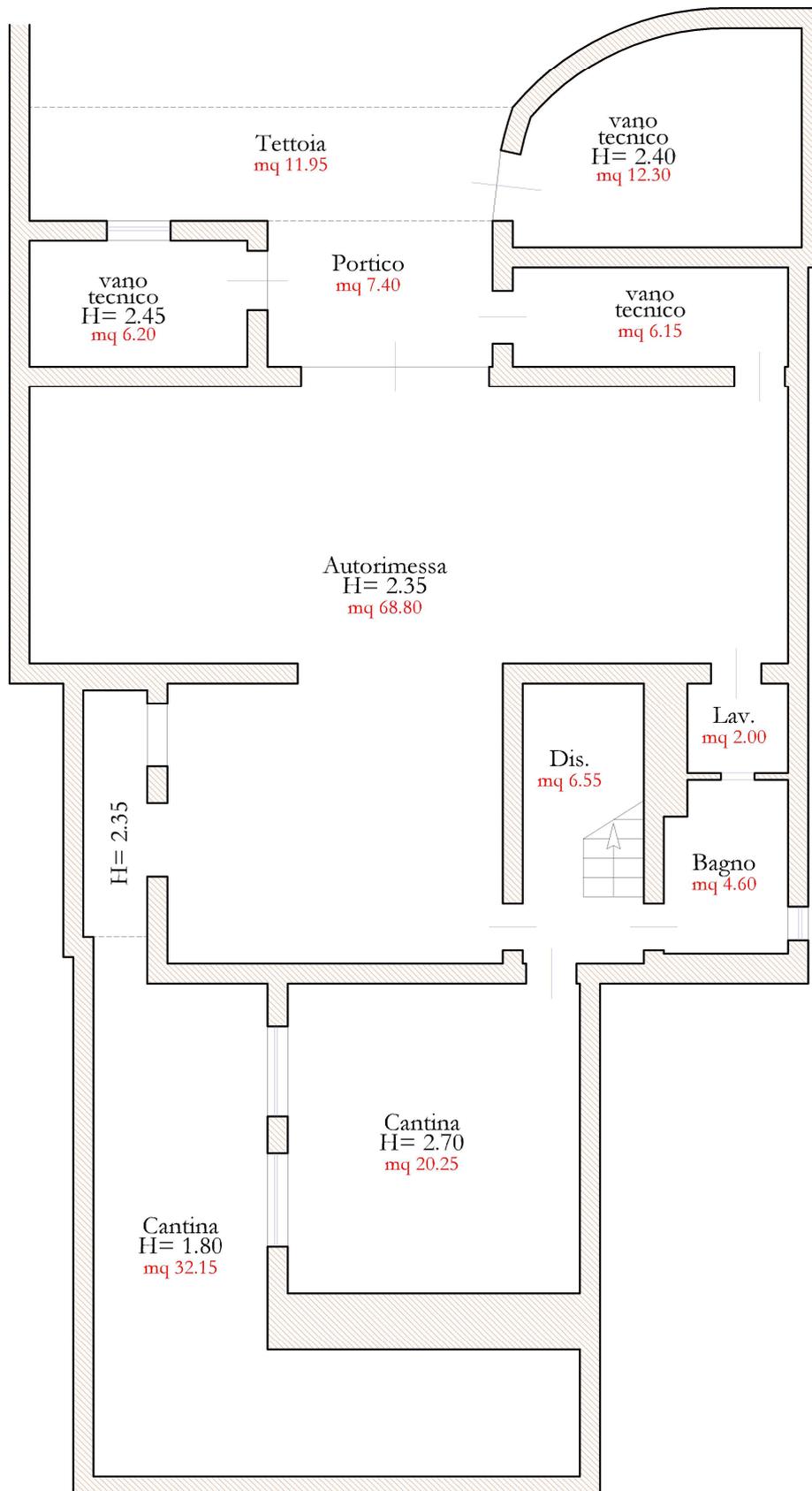


Piano Terra

Scala 1:100



ELABORATO GRAFICO



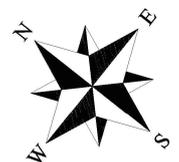
TRIBUNALE di TERNI - SEZIONE CIVILE - Procedura fallimentare n. R.F. 45/2017

Tav. 03 di 03

M23_0462 - Perizia Casa singola Località Collelungo - OMISSIS

Piano Interrato

Scala 1:100

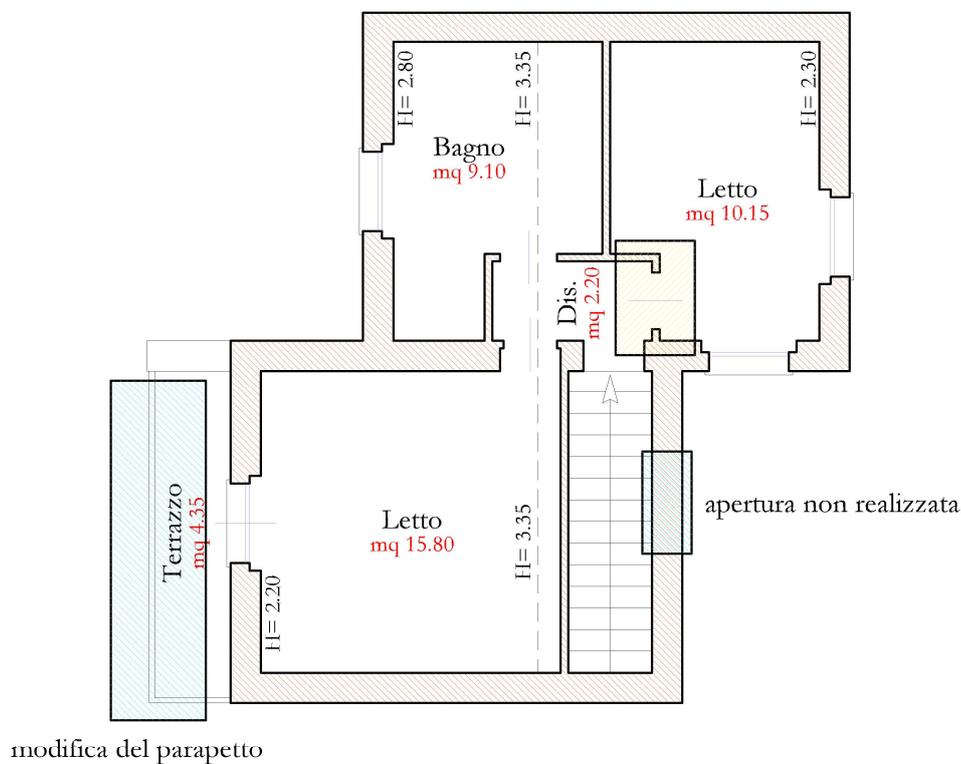


ELABORATO GRAFICO DIFFORMITA' RILEVATE

Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 13.04.2023
Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Baschi
Frazione Montecucco - Località Collelungo
censita al C.F. al Fg. 40 p.la 206 sub. 2 (appartamento)
e al Fg. 40 p.la 206 sub. 3 (autorimessa)

Procedura Fallimentare n. R.F.: 47/2017

Contro: [REDACTED]

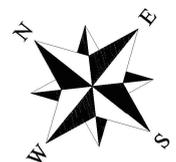


Piano Primo

LEGENDA

-  Modifica distribuzione interna
-  Opere oggetto di sanatoria
-  Opera non sanabile - rimozione
-  Opera non sanabile - locale da tombare

Le differenze sulle altezze rispetto al progetto autorizzato rientrano nelle tolleranze stabilite dall'art. 147 bis della L.R. 1/2015



Scala 1:100

ELABORATO GRAFICO DIFFORMITA' RILEVATE

LEGENDA

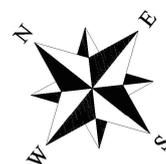
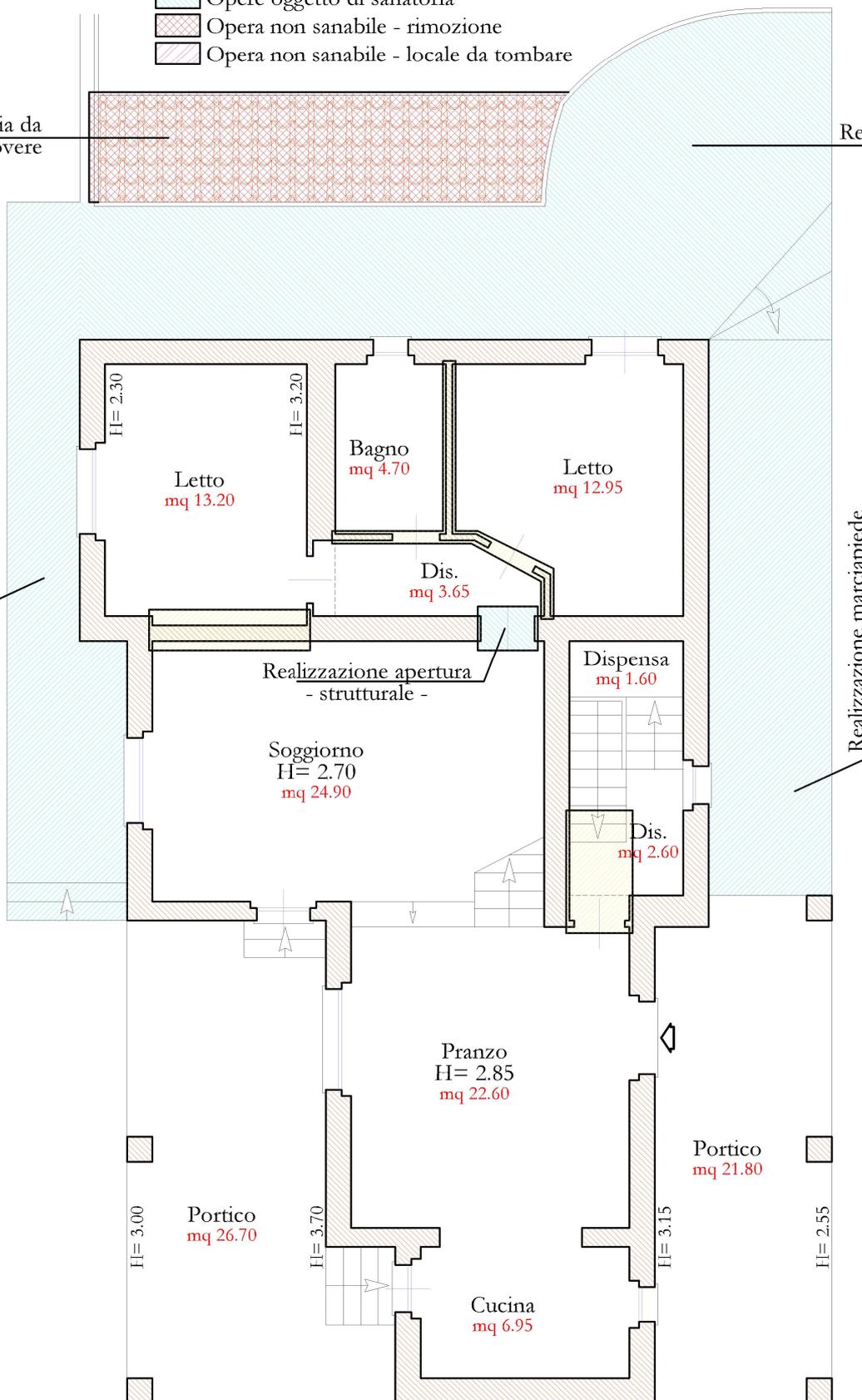
-  Modifica distribuzione interna
-  Opere oggetto di sanatoria
-  Opera non sanabile - rimozione
-  Opera non sanabile - locale da tombare

Tettoia da rimuovere

Realizzazione solaio - strutturale -

Realizzazione marciapiede

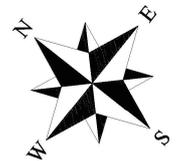
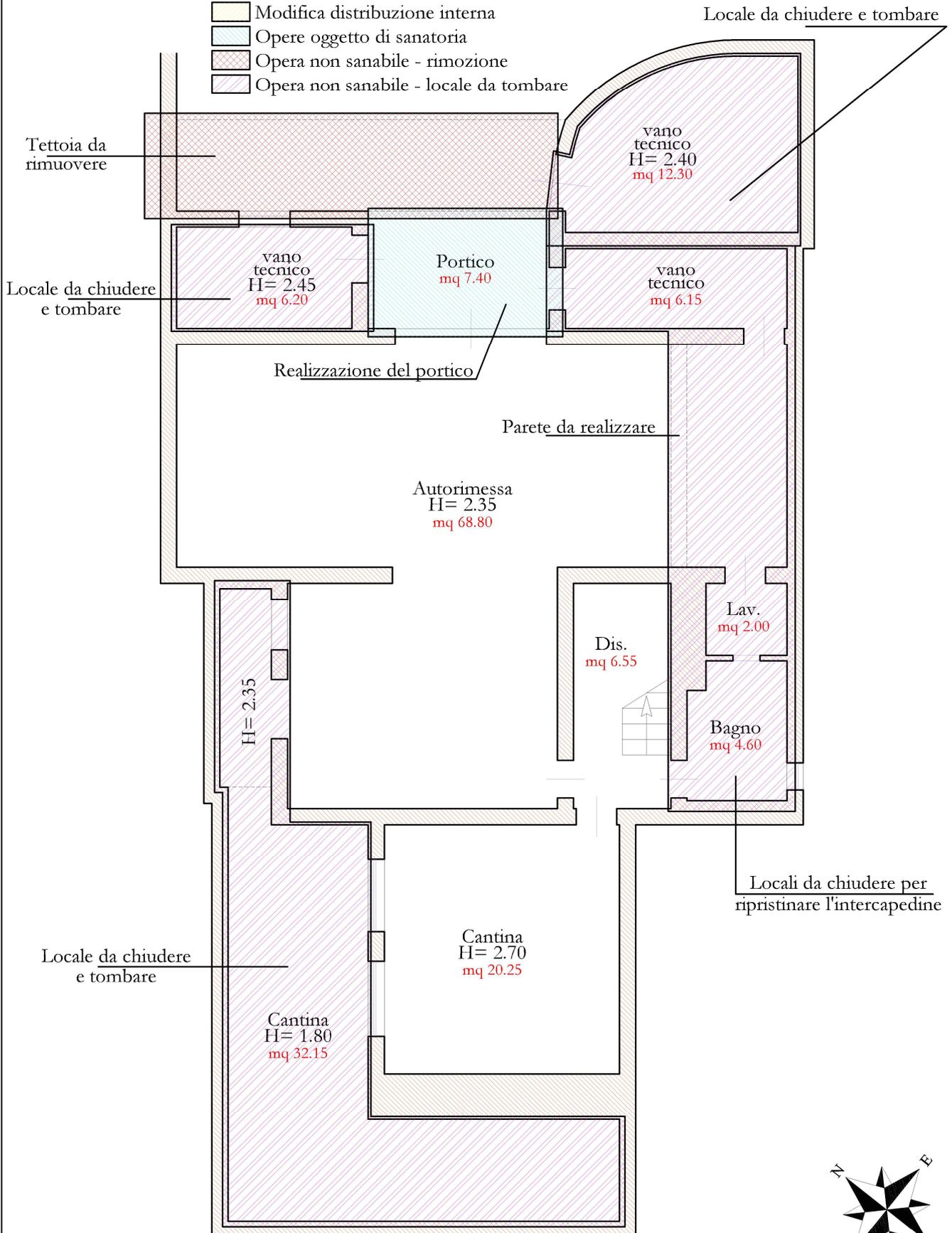
Realizzazione marciapiede



ELABORATO GRAFICO DIFFORMITA' RILEVATE

LEGENDA

-  Modifica distribuzione interna
-  Opere oggetto di sanatoria
-  Opera sanabile - rimozione
-  Opera non sanabile - locale da tombare



TRIBUNALE di TERNI - SEZIONE CIVILE - Procedura fallimentare n. R.F. 45/2017

Tav. 03 di 03

Piano Interrato

Scala 1:100

M23_0462 - Perizia Casa singola Località Collelungo - OMISSIS

Pagina 37 di 106

170-957

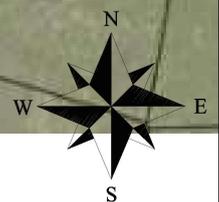
DIS. M23_0506 - Tavola 03 di 03

Geometra Mirko CARLINI - Via Giacinto Menotti Serrati n. 11/A - 05100 - TERNI - Telefono 0744 460062 - Email mirko.carlini@geopec.it

ELABORATO GRAFICO

dimostrazione grafica sconfinamento

 Sconfinamento rilevato



fuori scala



TRIBUNALE ORDINARIO
di TERNI
SEZIONE CIVILE UNICA

Fallimento n. R. F. 45/2017

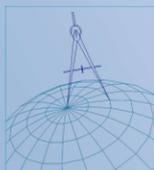
Curatore Fallimentare:

Avv. Martina ZUCHELLI

C.T.U.: **Geom. Mirko CARLINI**

Oggetto:

- **ALLEGATO "F"**
- Documentazione fotografica.



Geometra Mirko CARLINI
Via Giacinto Menotti Serrati n. 11/A
- 05100 - TERNI -

n.c.f. CRL MRK 75C26 L117 Z P.ta iva 00773520556
Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507
Email : mirko.carlini@geopec.it

LOTTO UNICO

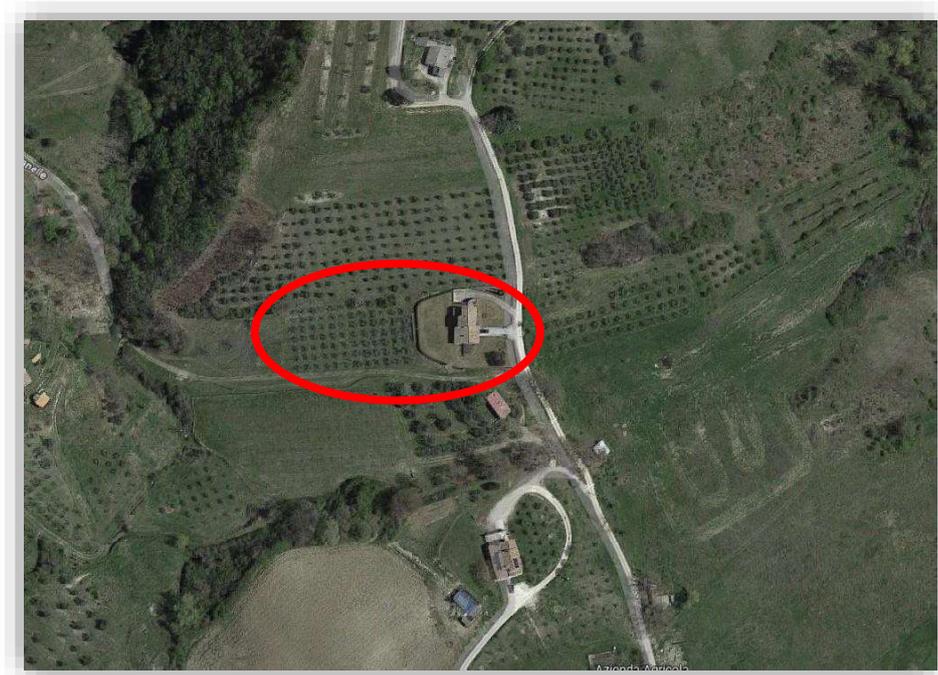


Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06

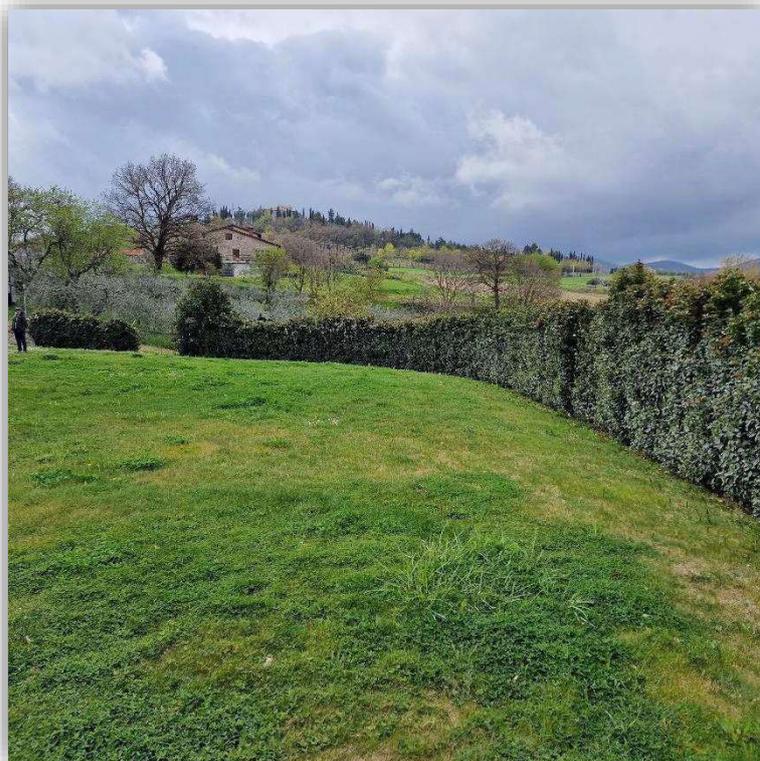


Foto 07

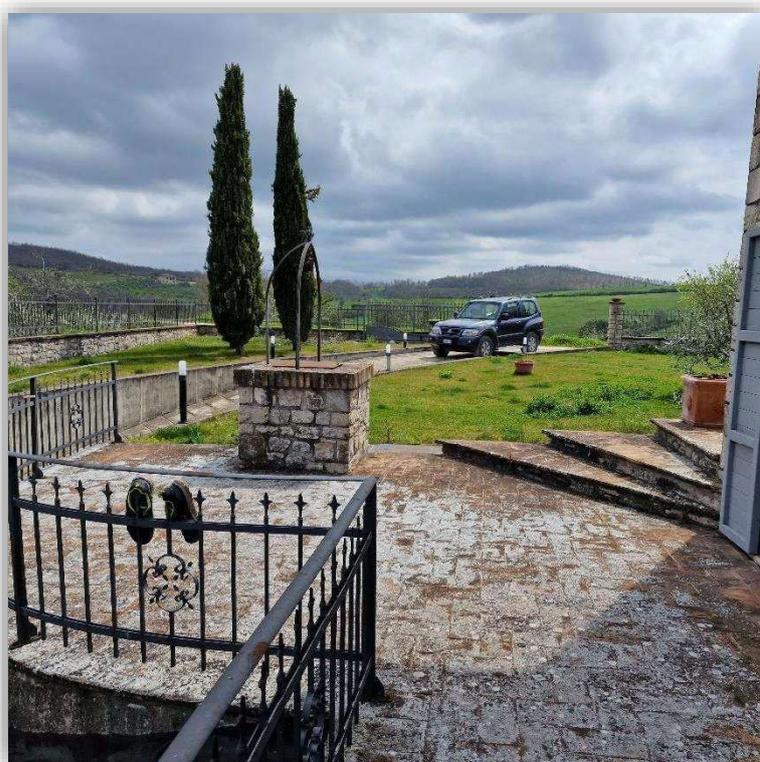


Foto 08

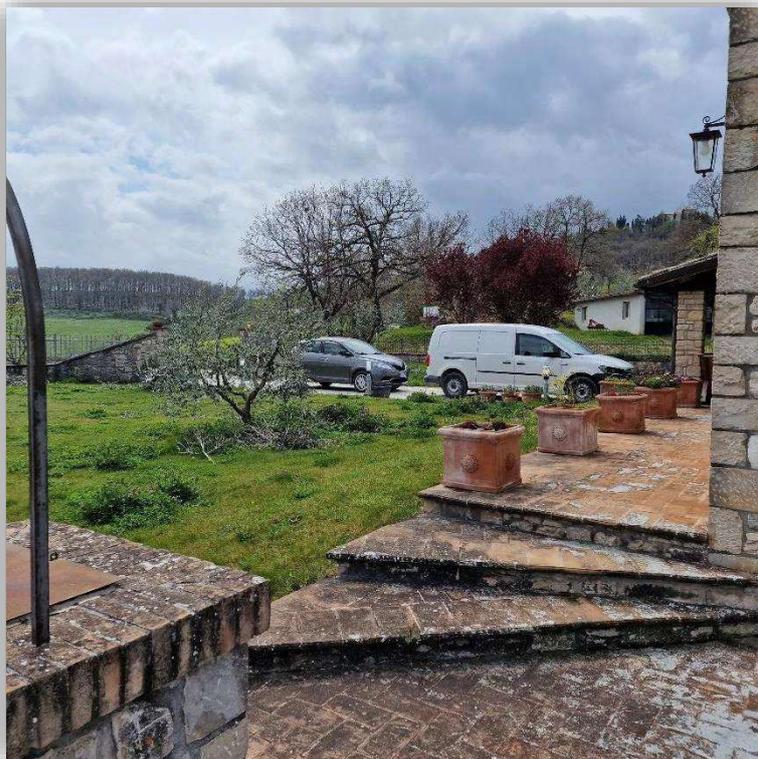


Foto 09



Foto 10



Foto 11

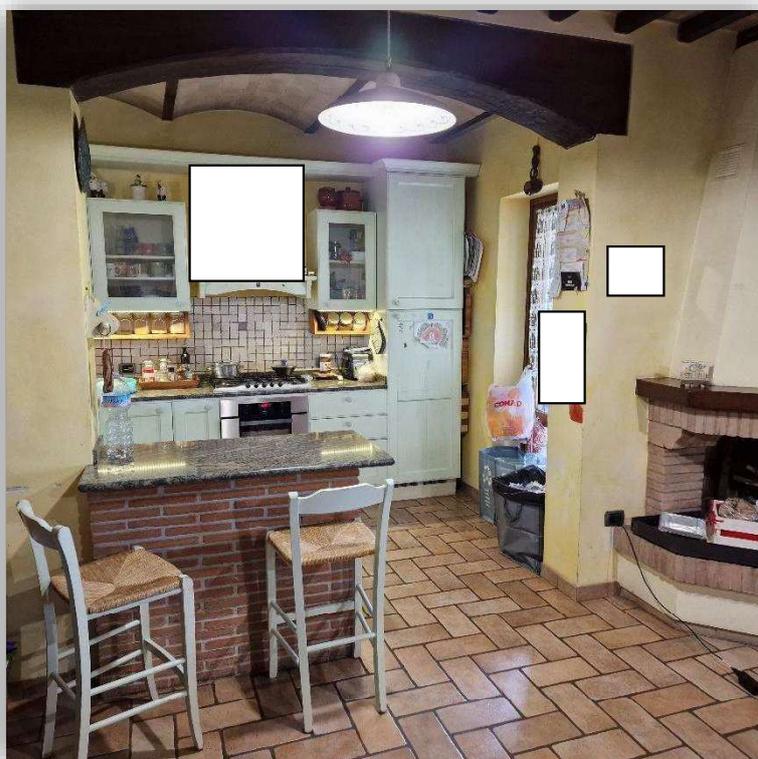


Foto 12

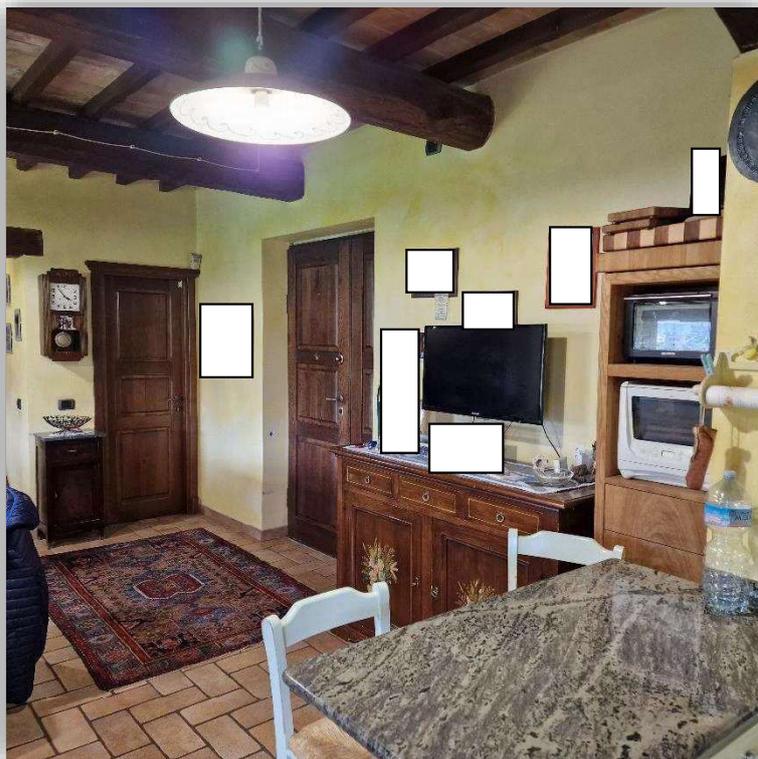


Foto 13

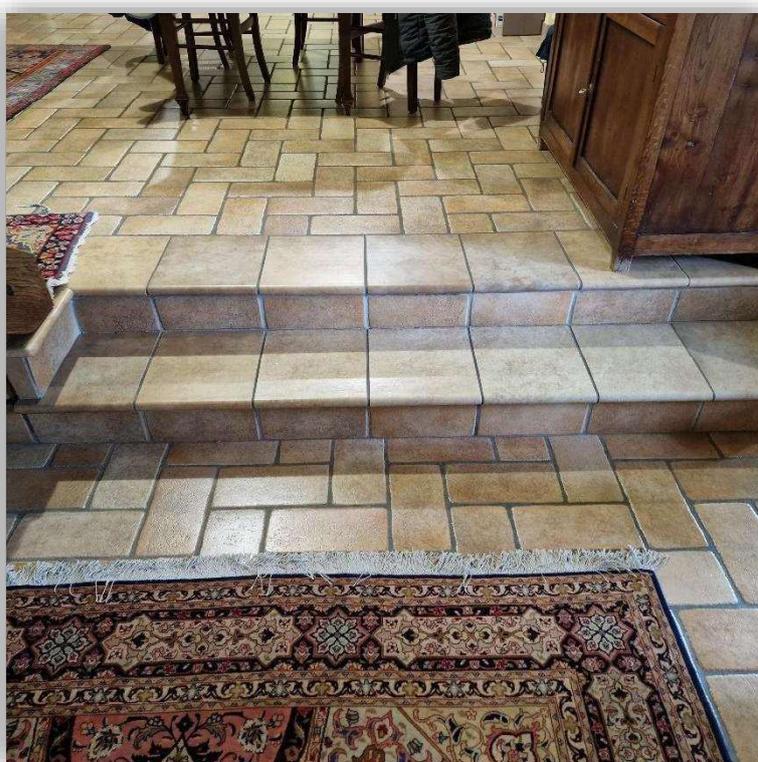


Foto 14



Foto 15



Foto 16

Curatore: **Avvocato Martina ZUCHELLI**
Perito: *Geom. Mirko CARLINI*

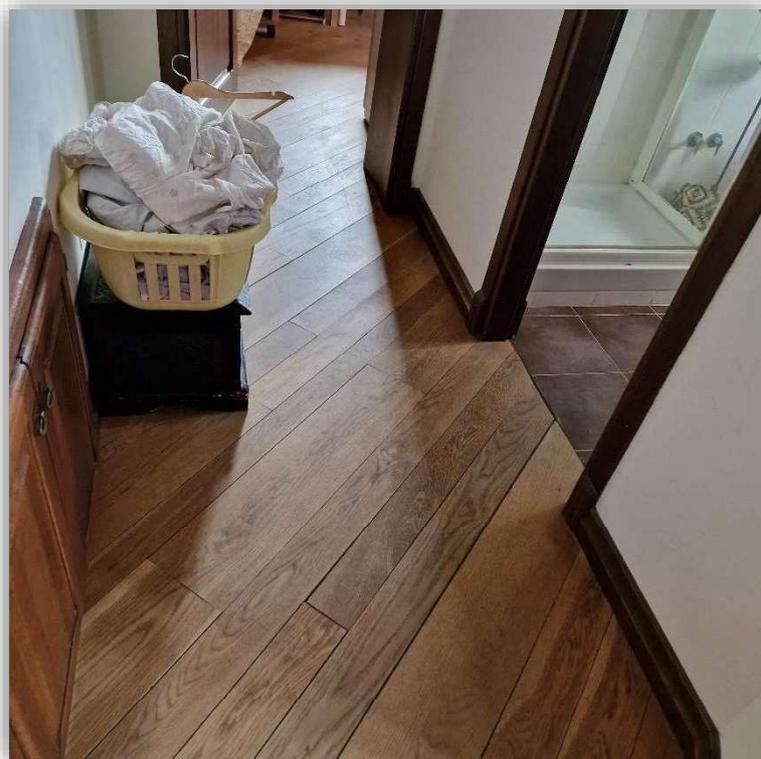


Foto 17

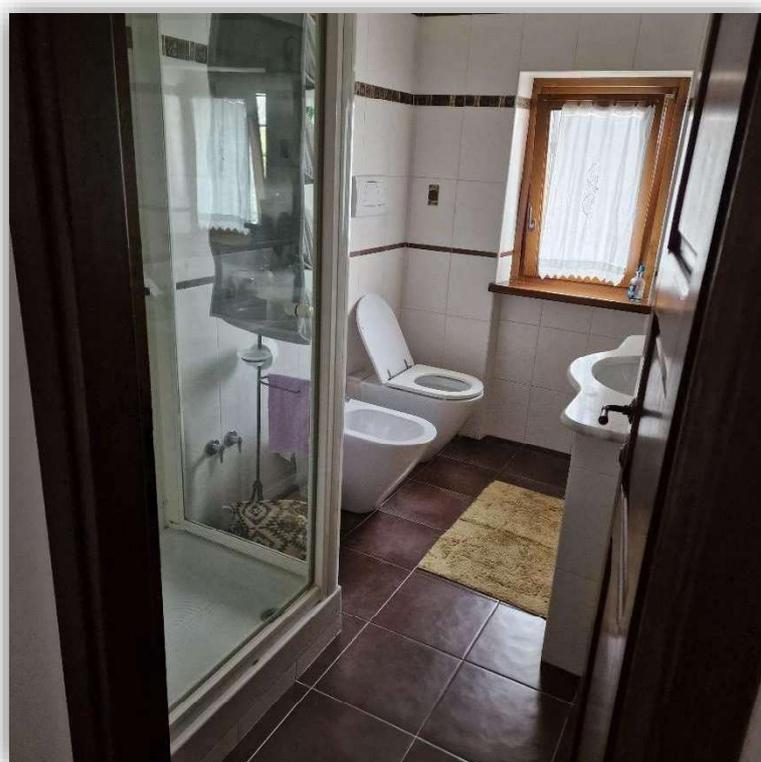


Foto 18

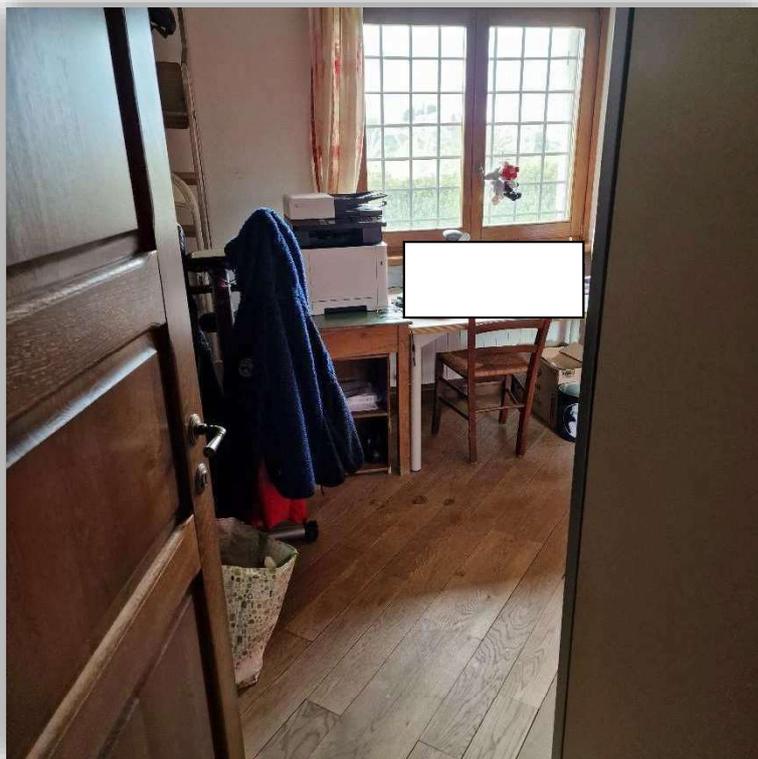


Foto 19

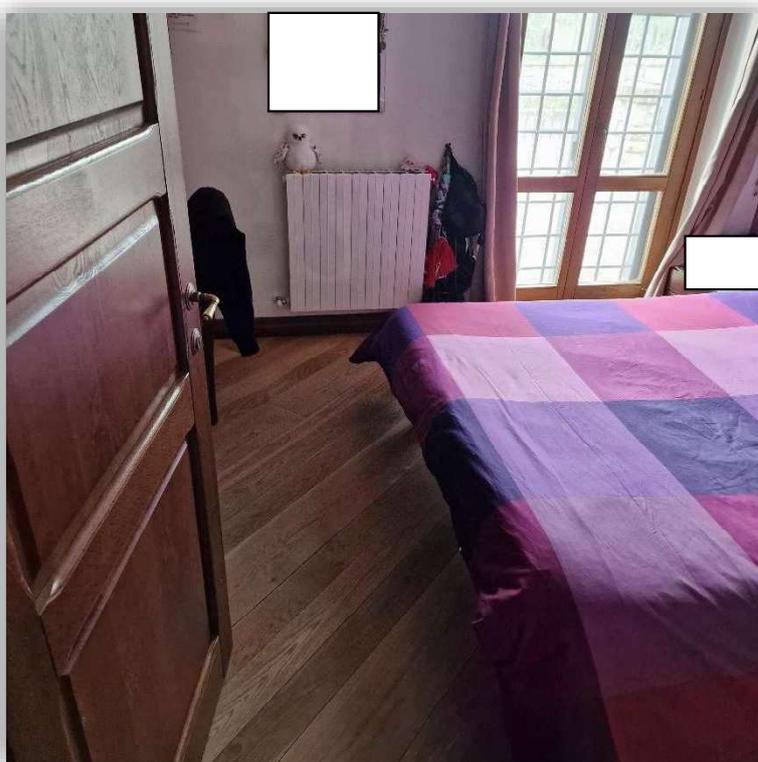


Foto 20

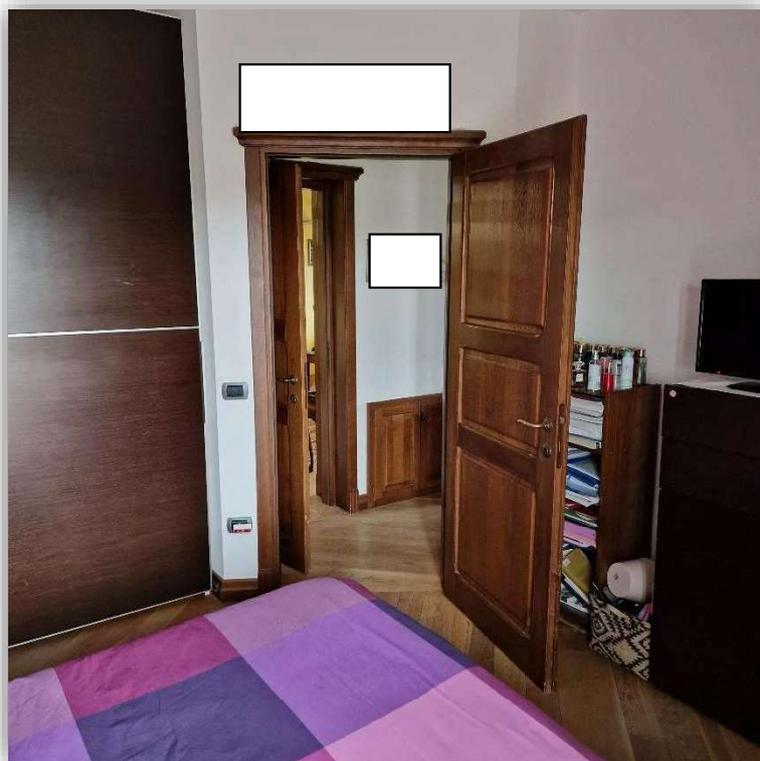


Foto 21

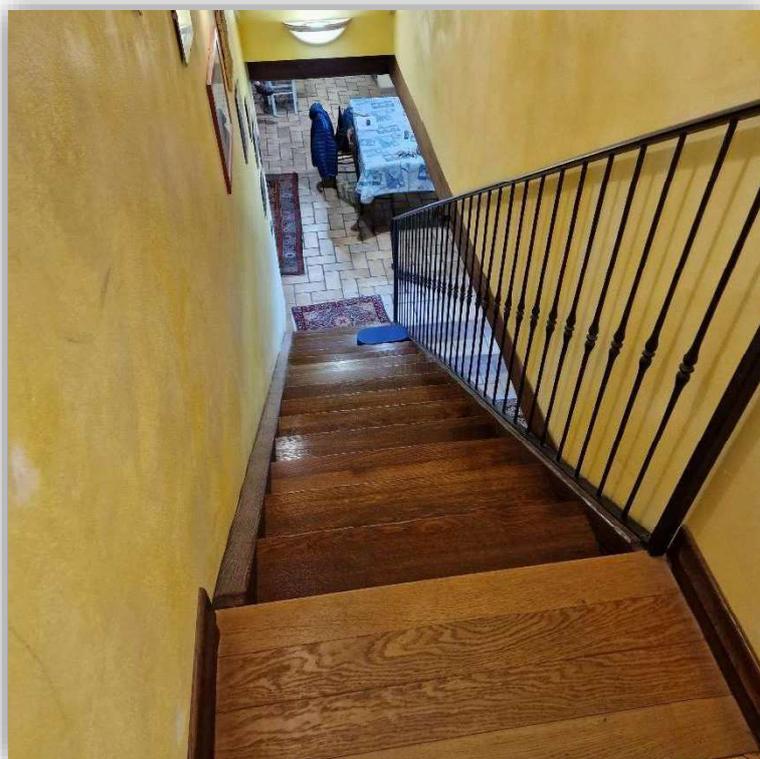


Foto 22



Foto 23



Foto 24

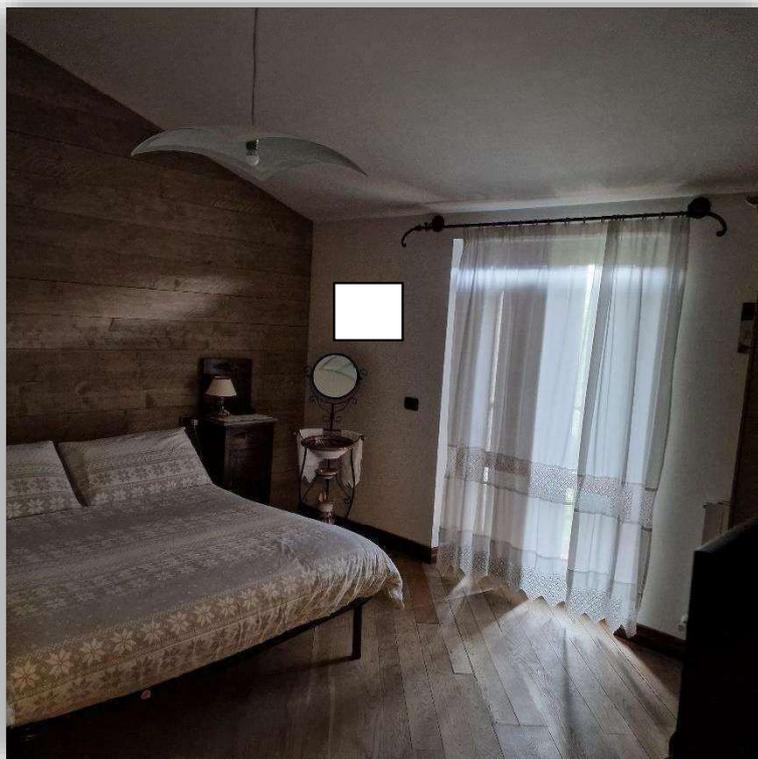


Foto 25

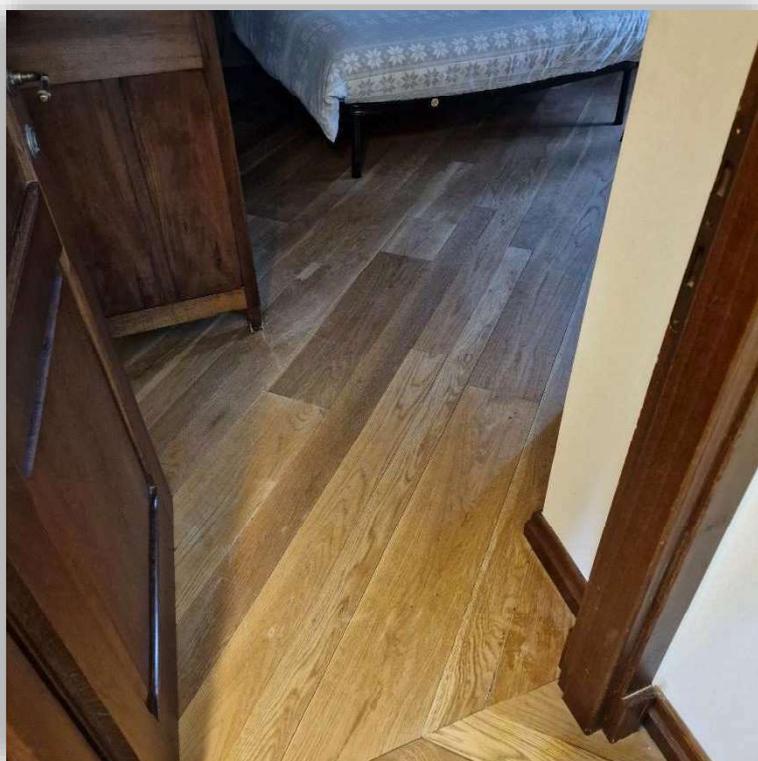


Foto 26



Foto 27

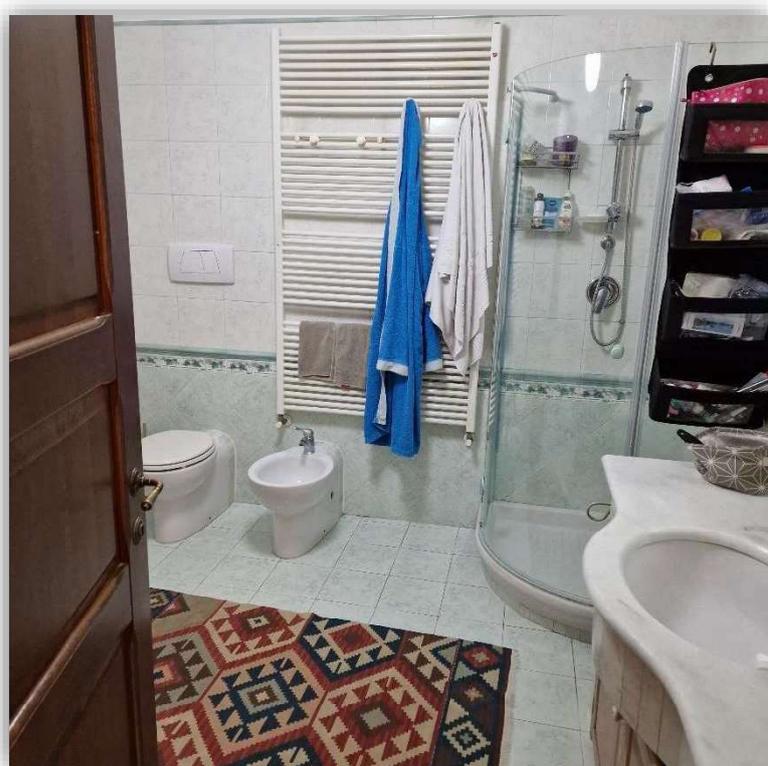


Foto 28

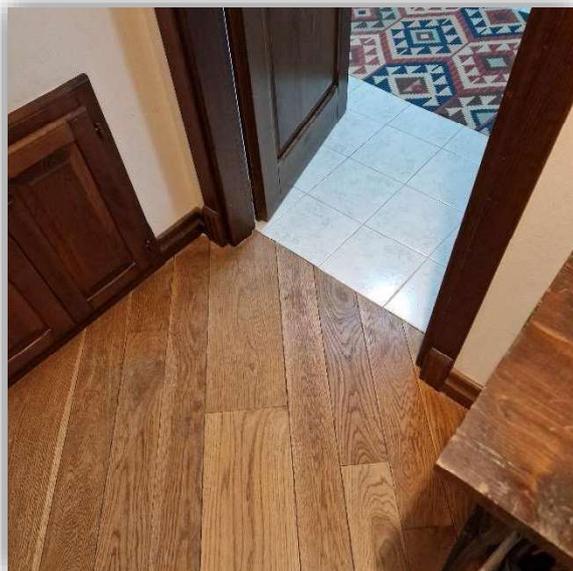


Foto 29

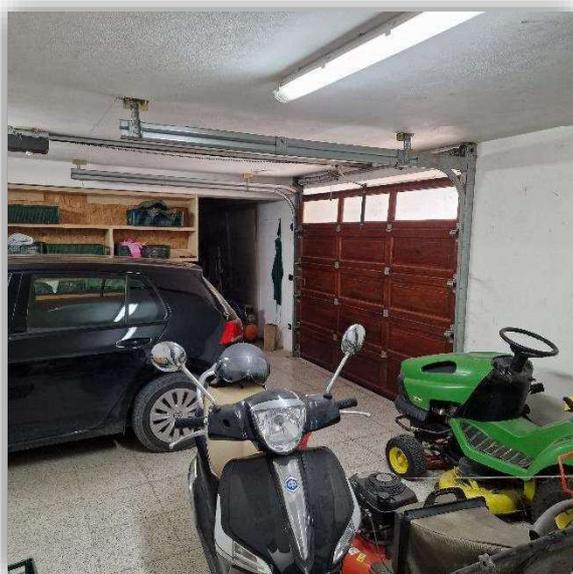


Foto 30



Foto 31



Foto 32

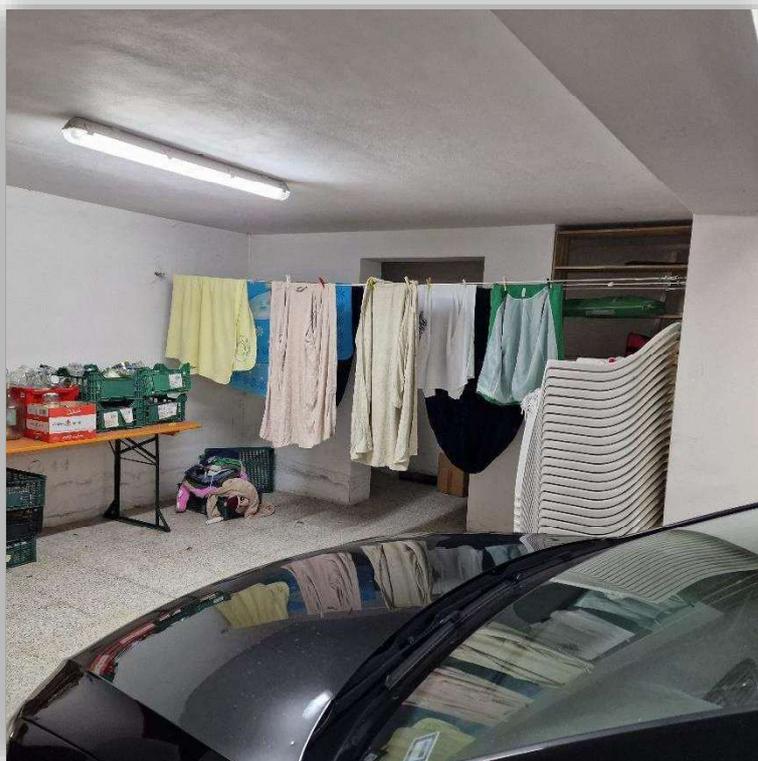


Foto 33



Foto 34



Foto 35

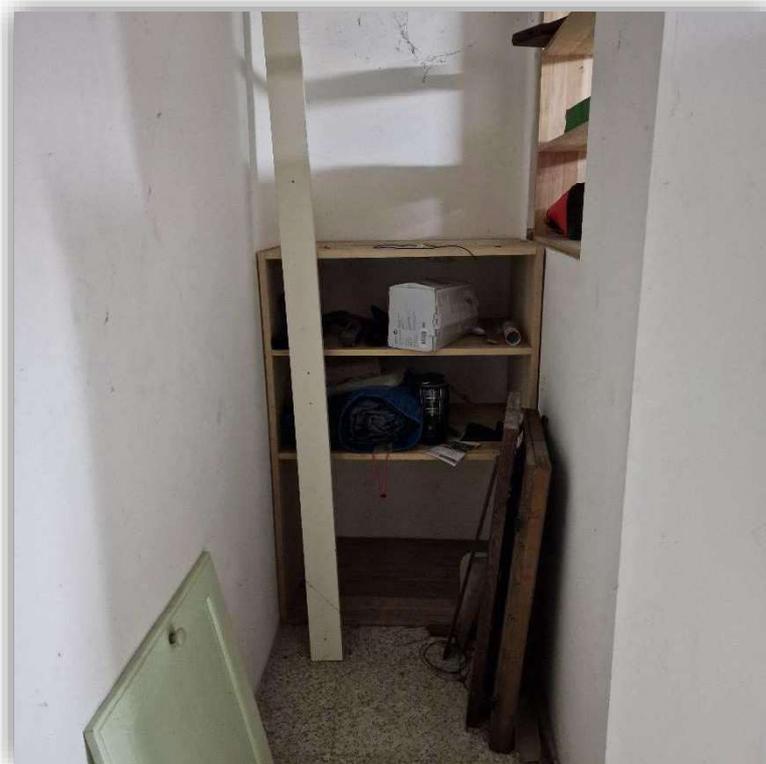


Foto 36

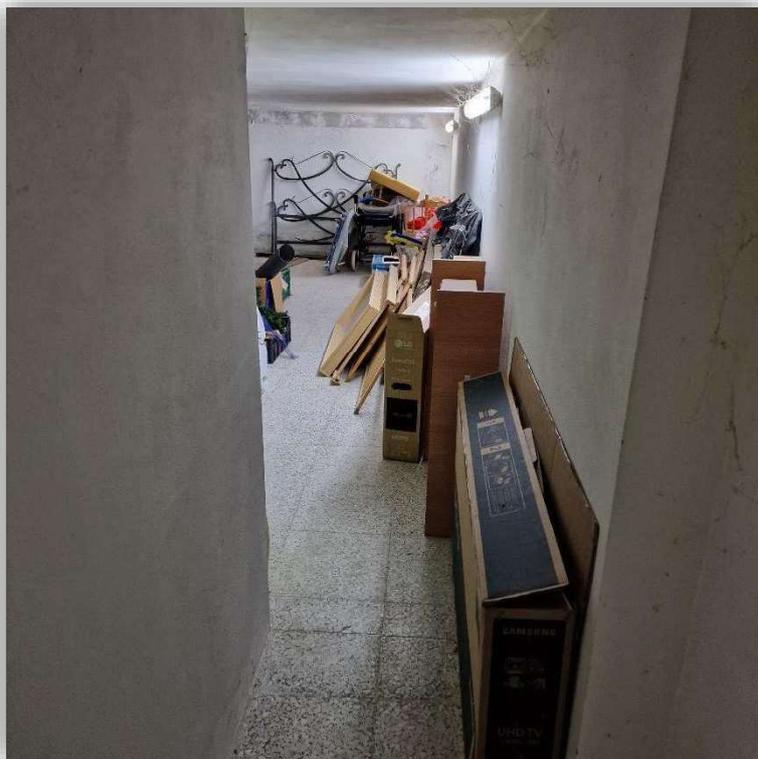


Foto 37

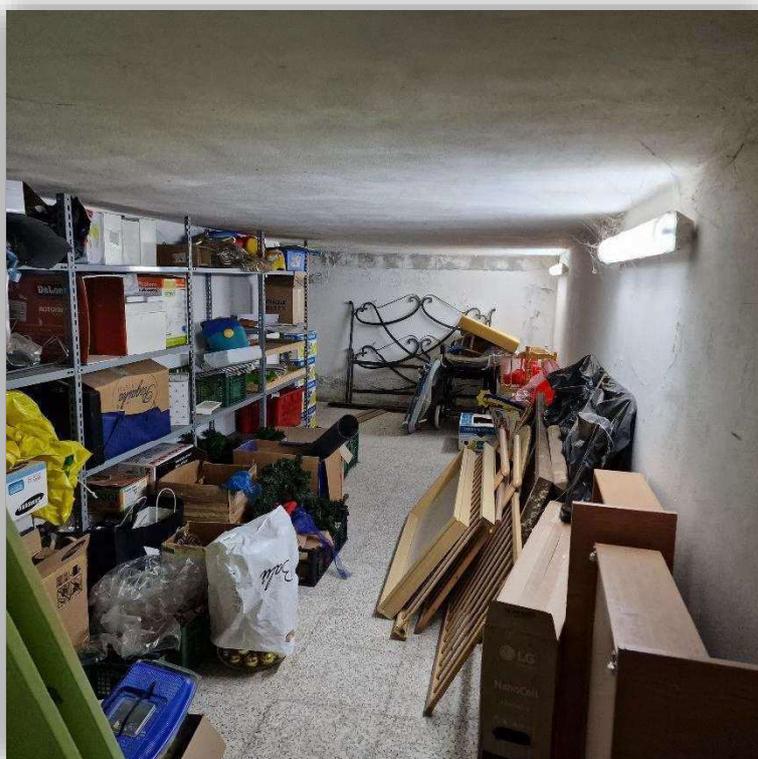


Foto 38



Foto 39

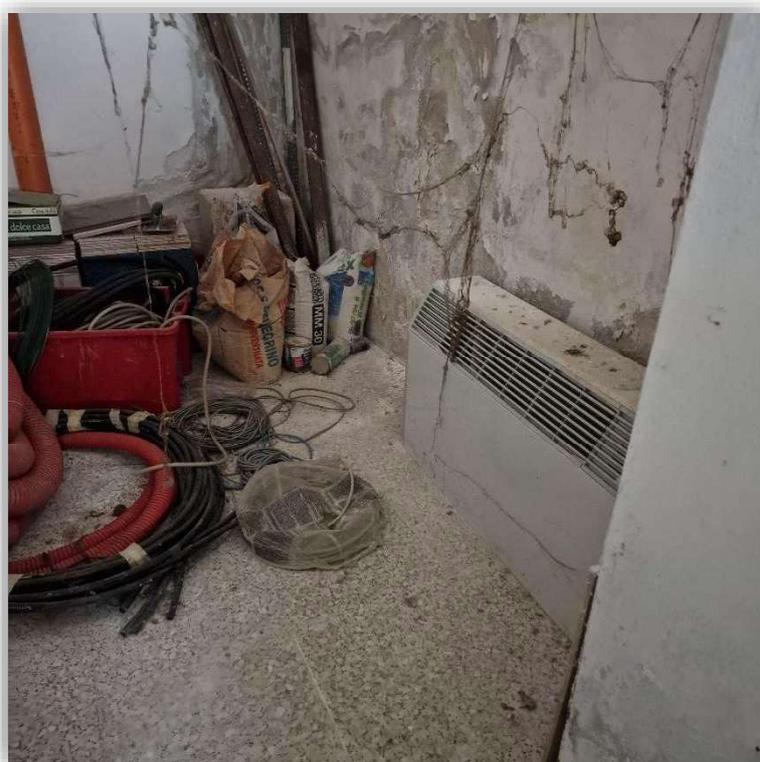


Foto 40

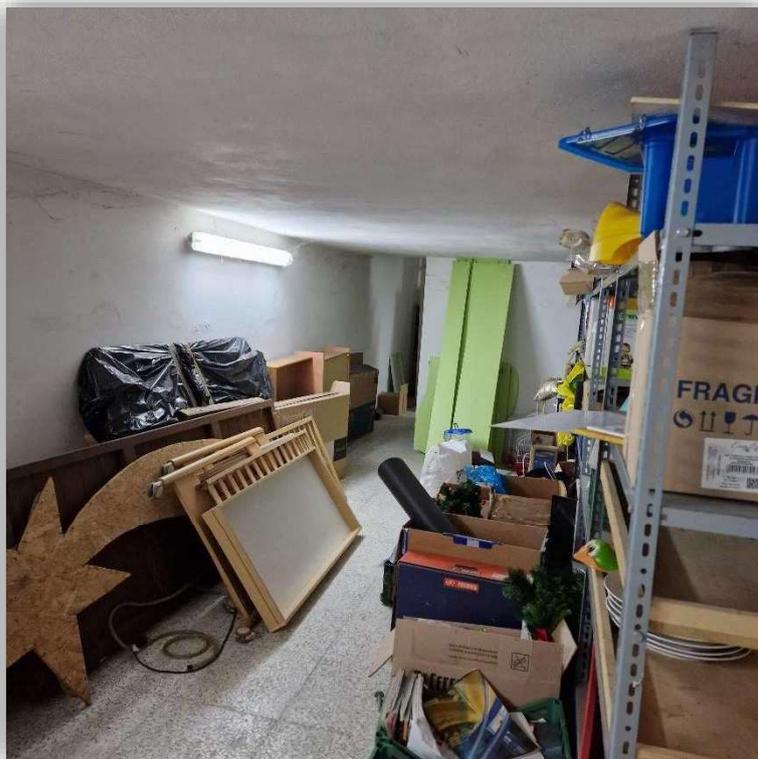


Foto 41

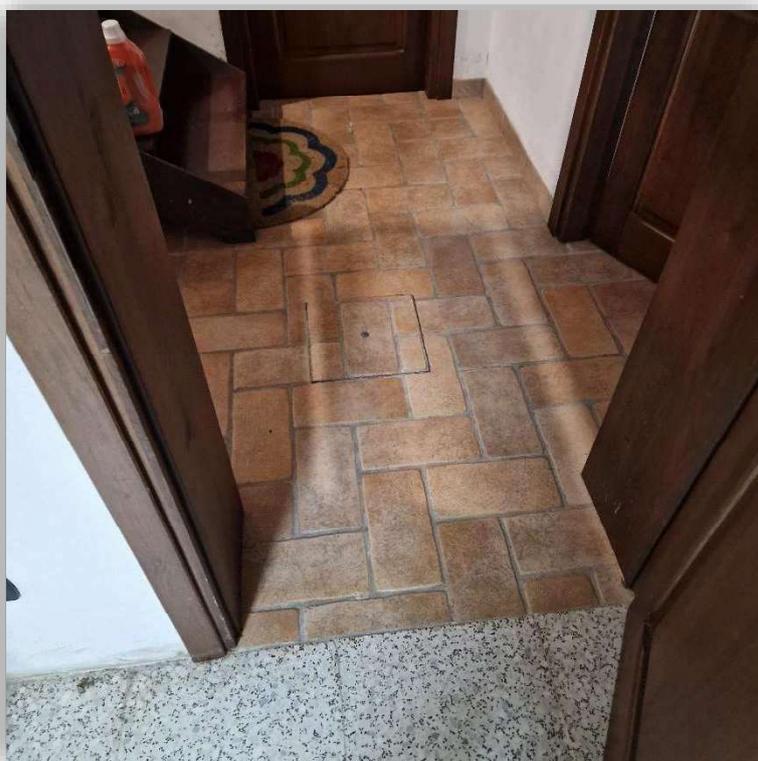


Foto 42



Foto 43



Foto 44

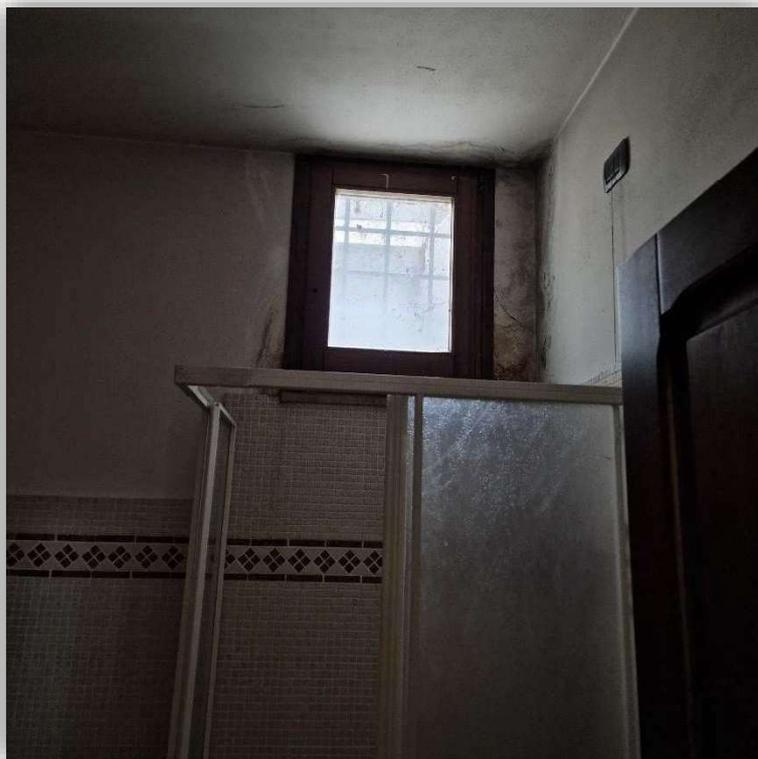


Foto 45



Foto 46

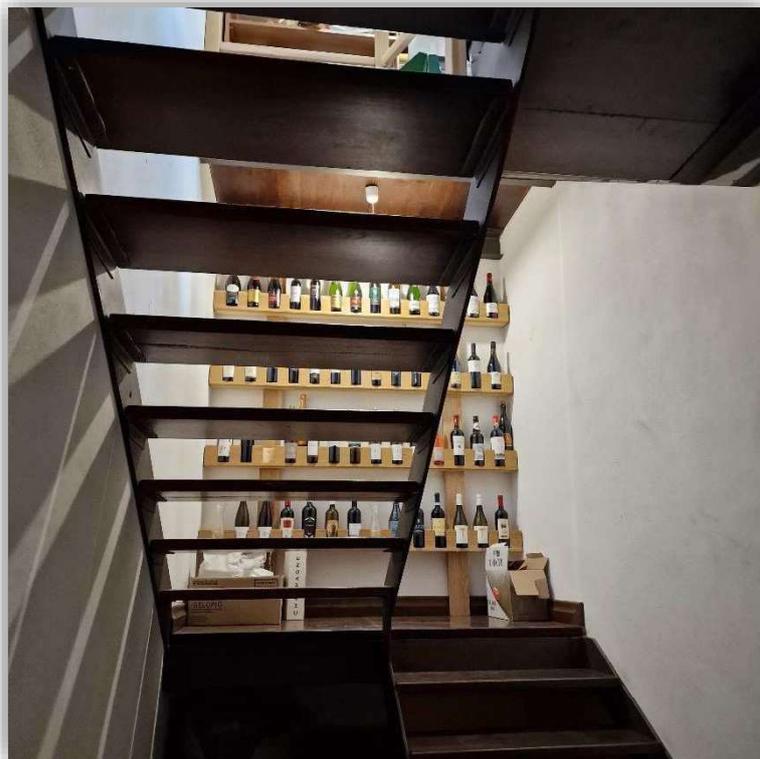


Foto 47

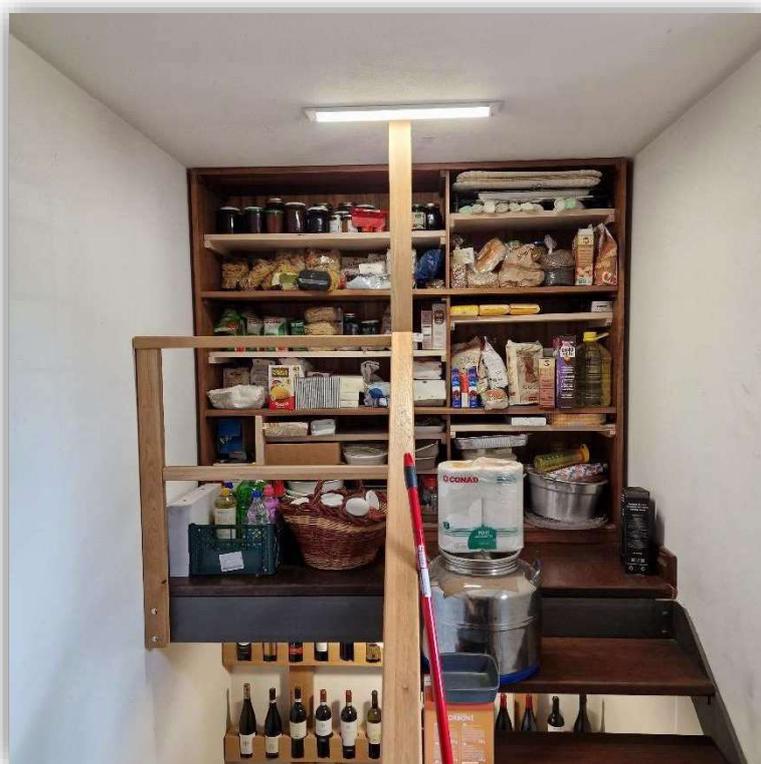


Foto 48

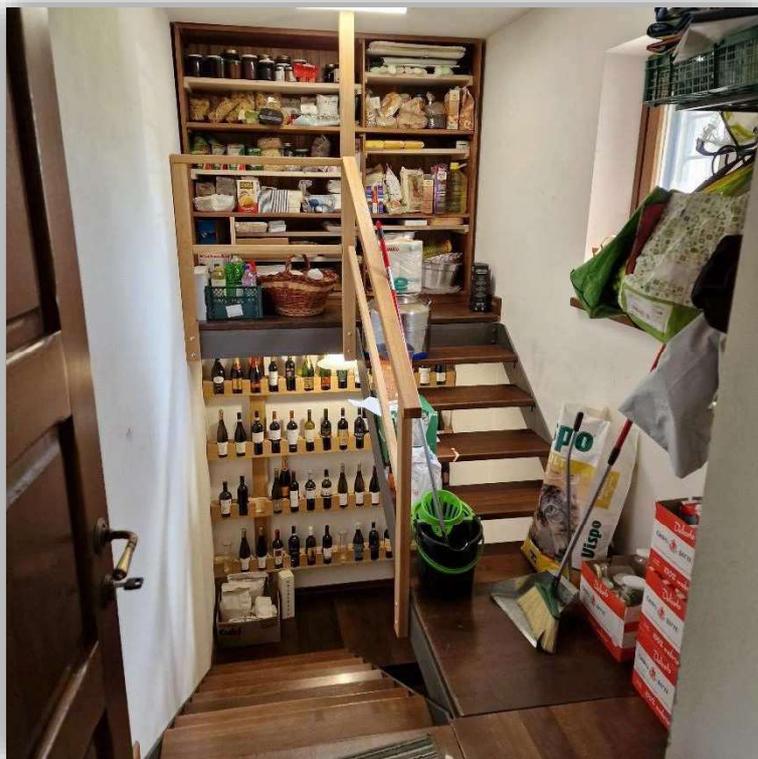


Foto 49



Foto 50



Foto 51



Foto 52



Foto 53

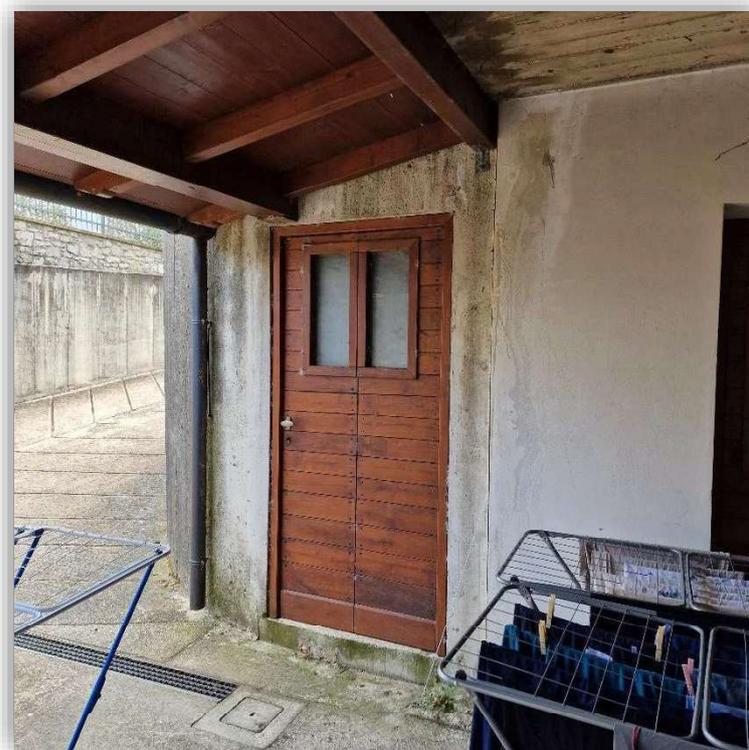


Foto 54



Foto 55

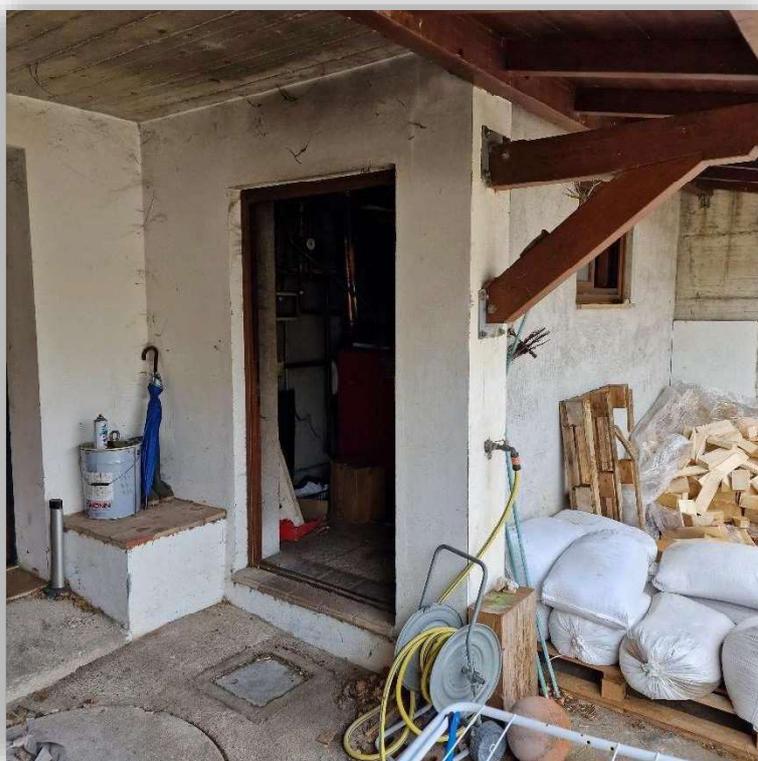


Foto 56



Foto 57

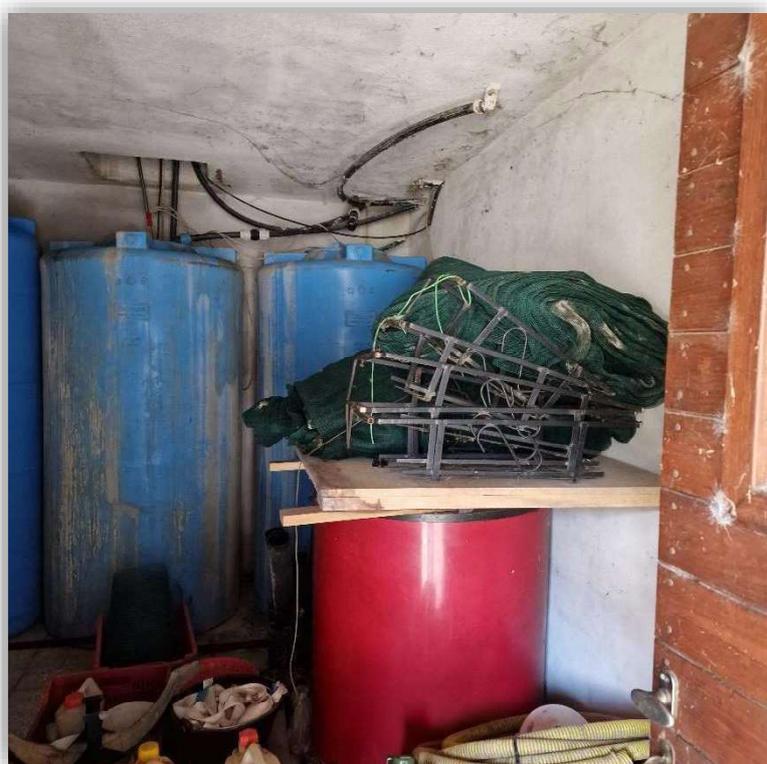


Foto 58