TRIBUNALE DI TERNI
IM

Esecuzione Forzata
promossa da:
BARCLAYS BANK PLC sede Milano

N. Gen. Rep. **000069/12**

Giudice Dr. Paola VELLA
Custode Giudiziario Avv. Marco DELIBRA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Alessandro PROIETTI
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 963
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 891
C.F. PRTLSN74M23L117R- P.Iva 00730510559

con studio in Narni (Terni) Strada di Collabramo n°31
telefono: 0744-737620
cellulare: 335-273655
fax: 0744-737620
email: alessandro.proietti1@geopec.it

Beni in Polino (Terni) Via Sambuco n°11
Lotto 001

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Polino (Terni) Via Sambuco n°11.
   Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Polino, Via Sambuco n°11 e precisamente:
   - porzione di fabbricato di civile abitazione svolgentesi su due livelli, piano rialzato e primo, composto da cucina, una camera da letto, bagno con balcone e ripostiglio sottoscala esterno al piano rialzato, e da una camera da letto alla quale si accede con scala esterna al piano primo. Quanto descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati con il Foglio 2 Particella 91 Sub 8 di vani 3,5.
   Il pianerottolo esterno, antistante il portoncino d'ingresso dei locali al piano rialzato, nonché i tre gradini che lo precedono, risultano essere d'uso comune con l'unità immobiliare confinante.
   L'unità immobiliare descritta, per quanto riguarda le finiture e non le strutture, evidenzia un cattivo stato di conservazione e manutenzione. Ben visibili sono infatti efflorescenze e muffe su parte del soffitto della cucina, finiture interne ed esterne vetuste, impianti da rinnovare, scala esterna priva di rivestimento, discendenti e canale da sostituire.
   A norma dell'Art.6 comma 1 bis del D.Lgs.vo 19.08.2005 n°192 come modificato dal D.Lgs.vo 29.12.2006 n°311 e del D.L. 04.06.2013 n.63, l'immobile in oggetto deve essere dotato dell'attestato di prestazione energetica.
   Le utenze, ad esclusione dell'energia elettrica, non risultano essere attive. Il contatore dell'acqua infatti è disattivato per disdetta contratto e quello del metano è privo di impianto di derivazione.
   Lo scrivente tiene a precisare inoltre che l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posta nella parte alta del centro storico del paese, è raggiungibile solo con ciclomotori, motocicli o auto di piccolissime dimensioni.

   posto al piano rialzato e primo sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq.49.
   Identificato al catasto fabbricati:
   intestata a [redacted]
   foglio 2 mappale 91 subalterno 8, categoria A/3, classe 4, composto da vani 3,5,
   posto al piano 1-2, - rendita: €.198,84.
   Coerenze: confina su due lati (sud ed ovest) con Via Sambuco e a nord con la P.lla 90.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare urbana, costituita da una abitazione su due livelli, piano rialzato e primo collegati da una scala esterna, è sita nel centro storico del Comune di Polino, Via Sambuco n°11.

Polino è il più piccolo Comune della Provincia di Terni per numero di abitanti (circa 260), ed è situato a quota 836 metri s.l.m. in uno scenario dominante la valle del torrente Rosciano.

Di origine medievale fu roccaforte di vari feudatari e legato al Ducato di Spoleto.

Anticamente il paese era difeso da una doppia cinta muraria e quella più interna racchiudeva i palazzi signorili. La parte più antica, posta più in alto, si sviluppa attorno alla chiesa e a due edifici piuttosto antichi; su tutto domina una rocca del '500 con bastioni di forma cilindrica.

Da vedere, sulla piazza d'ingresso al paese, una bellissima fontana del '600, in stile manieristico, fatta costruire dal marchese Castelli, conte di Collestatte e Torreorsina, governatore perpetuo di Polino, e recentemente ristrutturata.

I dintorni del paese sono suggestivi: strade panoramiche da dove lo sguardo può spaziare dai monti Sibillini, al Terminillo, da Monteleone di Spoleto a Greccio.

L'area di Polino è ricchissima di fossili, con rocce appartenenti al periodo che va dal Triassico al Miocene; in passato il paese era famoso per le cave di marmo e i giacimenti di ferro, e per una miniera d'oro, attualmente aperta al pubblico: da qui fu ricavata la moneta conservata in Vaticano che riporta il rilievo di Papa Clemente XIII.

La morfologia del luogo è tipicamente montana, con dorsali e vallecole caratterizzate da pronunciate incisioni fluviali. Nel settore meridionale si hanno allineati in direzione NORD/EST- SUD/OVEST, il Monte La Pelosa (1635 m s.l.m.) e il Monte Torrinara(1308m s.l.m.),il Monte Coscerno e il Monte Aspra. Nel settore NORD/EST tra la località Colle Bertone e Salto del Cieco, la morfologia diviene quella di un altopiano posto alla quota media di 1200m. s.l.m. costituita da blandi rilievi. A Polino è possibile visitare il Museo dell'Appennino Umbro, che prevede un percorso didattico-culturale in cui è possibile osservare la formazione dell'Appennino Umbro, i fossili rinvenuti, la formazione della vicina Cascata delle Marmore e flora e fauna del territorio.

Come Arrivare:

In auto:

_Autostrada A1, uscita Orte, direzione Terni, poi direzione Cascata delle Marmore - Norcia - Visso, S.S. 209 Valnerina bivio per Arrone - Polino

_Superstrada E45, uscita Terni, direzione Cascata delle Marmore - Norcia - Visso, S.S. 209 Valnerina bivio per Arrone - Polino

In treno:

- Da nord: linea Firenze-Terontola-Chiusi-Orvieto / Firenze-Terontola-Perugia-Terni- Da sud: linea Roma--Orte-Terni / Roma-Orte-Orvieto-Chiusi-Firenze- Dalla costa adriatica: linea Ancona-Terni-Orte

In aereo:

- Aeroporto di Roma Ciampino o di Roma Fiumicino, poi Autostrada A1
- Aeroporto Sant'Egidio, Perugia, poi Superstrada E45

Caratteristiche zona:	in centro storico residenziale (normale) a traffico limitato (ciclomotori, motocicli e auto di piccolissime dimensioni) con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	municipio (sufficiente), musei (sufficiente), spazi verdi (buono), supermercato (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole i principali centri limitrofi sono Terni (a circa 24 Km.); Arrone (a circa 10 Km.); Ferentillo (a circa 15 Km.)..
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0.05).

3. **STATO DI POSSESSO:**
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**
   4.1. **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
      4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***
      4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna***
      4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***
      4.1.4. Altre limitazioni d'uso:
   4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
      4.2.1. Iscrizioni:
      Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BARCLAYS BANK PLC sede Milano_(intera proprietà), contro [redacted]_(intera proprietà), a firma di Not. Fernando Misiti di Roma in data 01/04/2010 al n. 10502 di Rep. **iscritta a Terni in data 12/04/2010 al n. 726 di Reg. Part.**
      importo ipoteca: €.165.000,00___
      importo capitale: €.110.000,00___
      4.2.2. Pignoramenti:
      Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di BARCLAYS BANK PLC sede Milano_(intera proprietà) contro [redacted]_(intera proprietà) a firma di Tribunale di Terni in data 02/05/2012 al n. 389 di Rep. **trascritto a Terni in data 12/06/2012 al n. 4684 di Reg. Part.**

      Per il motivo meglio precisato nel paragrafo n.6 della presente("attuali proprietari"), si rende necessaria la rettifica del sopra indicato pignoramento da notificare ad entrambi i coniugi, Signori [redacted] *e* [redacted].
      La relativa formalità rettificativa, non ancora depositata presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni (visure ipotecarie aggiornate a tutto il 04 luglio 2013), dovrà essere trascritta contro i Signori [redacted] *per l'intera piena proprietà ciascuno in comunione dei beni.*
      4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***
      4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Effettuate le necessarie ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Polino, lo scrivente ha potuto rilevare che l'unità immobiliare urbana in argomento, è porzione di un fabbricato edificato anteriormente al 1942 ed è stata ristrutturata in forza di Licenza Edilizia n°31 del 13.03.1971.

Confrontando le planimetrie risultanti negli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia suindicata, con la pianta di rilievo(corrispondente alla planimetria catastale attuale), si rilevano le seguenti difformità:

- spostamento della porta che collega la cucina alla camera da letto del piano rialzato (opera interna);
- spostamento della finestra del vano letto al piano primo (opera esterna).

Trattasi di interventi realizzati in parziale difformità al sopra citato titolo abilitativo edilizio non costituenti variazioni essenziali ai sensi dell'art.32 L.R.1/2004 e pertanto sanabili mediante accertamento di conformità ai sensi dell'Art.17 comma 1 della L.R.21/2004.

Trattandosi di area sottoposta a vincolo paesaggistico dovrà essere contestualmente accertata, dall'autorità competente, la compatibilità paesaggistica come previsto dall'Art.167 comma 4 e 5 del D.Lgs n.42/2004.

Inoltre trattandosi di opere che interessano le parti strutturali dell'edificio, per la sanatoria necessita relativa autorizzazione sismica da parte della Provincia di Terni ai sensi della L.R.5/2010.

- regolarizzabili mediante Permesso di costruire in sanatoria -

Permesso di costruire in sanatoria previa acquisizione di autorizzazione sismica e autorizzazione della Soprintendenza (comprese spese tecniche, sanzioni e diritti segreteria): € 3.500,00

Oneri totali: € 3.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda la planimetria catastale attualmente in atti, lo scrivente dichiara di non aver riscontrato irregolarità (Planimetria conforme allo stato di fatto).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€ 0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Bene sottoposto a tutela ai sensi del D.lgs 42/2004 (vincolo beni culturali e paesaggistici).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted]

(intera piena proprietà –
in comunione dei beni con [redacted]
Visure Ipotecarie aggiornate a tutto il 04 luglio 2013.
proprietari dal 01/04/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Fernando MISITI di Roma in data 01/04/2010 al n. Rep.10501
trascritto a Terni in data 12/04/2010 al n. 2820 di Reg. Part.
mediante il quale i Signori [redacted] e [redacted] ognuno per i propri diritti ed insieme per l'intero, vendono a [redacted] l'immobile oggetto della presente perizia.
N.B.:
Nella comparsa dell'atto di compravendita sopra indicato, [redacted] dichiarava di essere di stato civile libero.
Nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, richiesto dallo scrivente al Comune di Roma - XIII Dipartimento I^ U.O. - Anagrafe e Stato Civile - Ufficio Certificazioni Per Corrispondenza, si evince, contrariamente a quanto indicato nel titolo di provenienza, che in data 01.04.2010 la Sig.ra [redacted] era coniugata in comunione dei beni con il Sig. [redacted]

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] (intera piena proprietà in comunione dei beni con [redacted])
proprietari da data antecedente il ventennio al 12/04/2010 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Luciano Clericò in data 18/10/1991 al n. Rep.59392
trascritto a Terni in data 08/11/1991 al n. 6483 di Reg. Part.
mediante il quale la Signora [redacted] vende al Sig. [redacted] (coniugato in comunione dei beni con [redacted]) l'intera proprietà della porzione di fabbricato oggetto della presente perizia.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L. E. n° 31 / 1971 per lavori di Restauro del Fabbricato e costruzione di un bagno della casa sita in Via del Sambuco n°14.
intestata a [redacted]
Licenza Edilizia n.31 presentata in data 20/02/1971- n. prot. 198 rilasciata in data 13/03/1971- n. prot. 31.
L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

La porzione di fabbricato pignorata è situata nel centro storico della città di Polino; risulta essere di antica costruzione (edificata anteriormente al 17.08.1942).

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Polino (Terni) Via Sambuco n°11.
Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Polino, Via Sambuco n°11 e precisamente:
- porzione di fabbricato di civile abitazione svolgentesi su due livelli, piano rialzato e primo, composto da cucina, una camera da letto, bagno con balcone e ripostiglio sottoscala esterno al piano rialzato, e da una camera da letto alla quale si accede con scala esterna al piano primo.
Quanto descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati con il Foglio 2 Particella 91 Sub 8 di vani 3,5.
Il pianerottolo esterno, antistante il portoncino d'ingresso dei locali al piano rialzato, nonchè i tre gradini che lo precedono, risultano essere d'uso comune con l'unità immobiliare confinante.
L'unità immobiliare descritta, per quanto riguarda le finiture e non le strutture, evidenzia un cattivo stato di conservazione e manutenzione. Ben visibili sono infatti efflorescenze e muffe su parte del soffitto della cucina, finiture interne ed esterne vetuste, impianti da rinnovare, scala esterna priva di rivestimento, discendenti e canale da sostituire.
A norma dellArt.6 comma 1 bis del D.Lgs.vo 19.08.2005 n°192 come modificato dal D.Lgs.vo 29.12.2006 n°311 e del D.L. 04.06.2013 n.63, l'immobile in oggetto deve essere dotato dell'attestato di prestazione energetica.
Le utenze, ad esclusione dell'energia elettrica, non risultano essere attive. Il contatore dell'acqua infatti è disattivato per disdetta contratto e quello del metano è privo di impianto di derivazione.
Lo scrivente tiene a precisare inoltre che l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posta nella parte alta del centro storico del paese, è raggiungibile solo con ciclomotori, motocicli o auto di piccolissime dimensioni.

posto al piano rialzato e primo sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq.49.

Identificato al catasto fabbricati:
intestata a [redacted]
foglio 2 mappale 91 subalterno 8, categoria A/3, classe 4, composto da vani 3,5,
posto al piano 1-2, - rendita: €.198,84.
Coerenze: confina su due lati (sud ed ovest) con Via Sambuco e a nord con la P.lla 90.

L'edificio è stato costruito nel data anteriore al 1942, ristrutturato nel 1971

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m.2,65 il piano rialzato e m.2,45 il piano primo.

Destinazione urbanistica:
Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera DCC n°19/27.12.2002 e DCP n°239/28.11.2002. l'immobile è identificato nella zona "A" - Centro Storico.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina Piano Rialzato	Sup. reale lorda	16,20	1,00	16,20
Camera Piano Rialzato	Sup. reale lorda	11,35	1,00	11,35
Bagno Piano Rialzato	Sup. reale lorda	3,75	1,00	3,75
Balcone Piano Rialzato	Sup. reale lorda	2,30	0,25	0,57
Ripostiglio Piano Rialzato	Sup. reale lorda	1,10	0,30	0,33
Camera Piano Primo	Sup. reale lorda	12,60	1,00	12,60
Superficie pareti portanti nella misura del 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti.	Sup. reale lorda	4,40	1,00	4,40
	Sup. reale lorda	**51,70**		**49,21**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.
Strutture verticali:	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Travi:	materiale: legno, condizioni: sufficienti.
Solai:	tipologia: in ferro con tavelloni, condizioni: sufficienti.
Copertura:	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
Scale:	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti. Note: manca il rivestimento dei gradini
Balconi:	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:	tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: scarse.
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane e scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Manto di copertura:	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosta, condizioni: buone.
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Plafoni:	materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.
Rivestimento:	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.
Scale:	posizione: a rampa unica, rivestimento: assente, condizioni: scarse.

Impianti:

Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.
Termico:	tipologia: autonomo, diffusori: radiatori elettrici da parete, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

Accessori:----------

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Commerciale.
Per mq. commerciale si intende quello definito dal listino ufficiale dei prezzi edito dalla Borsa Immobiliare Umbria (Norme UNI 10750/2005) e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.
In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.
Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetustà, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.
Si osservi che è indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.
L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia del Territorio - II Semestre 2012

- Abitazioni Civili €/mq. 790,00 - 1.000,00 Stato normale di conservazione

Sulla base dei dati rilevati, tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile, dell'esposizione, della sua consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il sottoscritto reputa di assumere come parametro unitario di stima l'importo di **€/mq. 600,00** riferito alla superficie commerciale, salvo poi apportare tutte le relative detrazioni necessarie per ricondurre il valore allo stato reale dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni,
Ufficio Tecnico di Polino,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia del Territorio - II Semestre 2012

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cucina Piano Rialzato	16,20	€ 600,00	€ 9.720,00
Camera Piano Rialzato	11,35	€ 600,00	€ 6.810,00
Bagno Piano Rialzato	3,75	€ 600.00	€ 2.250,00
Balcone Piano Rialzato	0,57	€ 600.00	€ 345,00
Ripostiglio Piano Rialzato	0,33	€ 600,00	€ 198,00
Camera Piano Primo	12,60	€ 600,00	€ 7.560,00
Superficie pareti portanti nella misura del 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti.	4,40	€ 600,00	€ 2.640,00
	49,21		**€ 29.523,00**

- Valore corpo: **€ 29.523,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 29.523,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 29.523,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento**	49,21	€ 29.523,00	**€ 29.523,00**

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 4.428,45**

- Riduzione monetaria:
  Redazione Attestato Prestazione Energetica **€ 400,00**
- Riduzione monetaria: Richiesta Agibilità **€ 1.100,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 3.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 23.594,55**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 20.094,55**

Relazione lotto 001 creata in data 05/07/2013
Codice documento: E141-12-000069-001

il perito
Geom. Alessandro PROIETTI

STUDIO TECNICO
Geom. Alessandro PROIETTI
Strada di Collabramo, 31
05035 - Vigne di Narni (TR)
Tel. e Fax 0744/737620
E.Mail: geom.alexproietti@libero.it
PEC: alessandro.proietti1@geopec.it
C.F.: PRTLSN74M23L117R
P.IVA.: 00730510559

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE FORZATA
R. G. n° **69/2012**

ALLEGATI – LOTTO 1

A - Visura Catastale, Estratto di Mappa, Planimetria Catastale;
B - Atto di Provenienza;
C - Documentazione Fotografica;
D – Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio.

Data 27.06.2013

ESPERTO: Geom. Alessandro PROIETTI

TIMBRO E FIRMA

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE FORZATA
R. G. n° **69/2012**

ALLEGATO – A –

- **Visura Catastale;**
- **Estratto di Mappa;**
- **Planimetria Catastale.**

Ufficio Provinciale di Terni - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/02/2013

Data: 11/02/2013 - Ora: 10.16.31 Fine
Visura n.: TR0010945 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di POLINO (Codice: G790)**
	Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	**Foglio: 2 Particella: 91 Sub.: 8**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		2	91	8			A/3	4	3,5 vani		**Euro 198,84 L. 385.000**	CLASSAMENTO del 24/09/1991 n. 2257.1/1991 in atti dal 04/08/1997

Indirizzo	VIA SAMBUCO n. 11 piano: 1-2;						
Notifica	12612/1997	**Partita**	-	**Mod.58**	-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/04/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 2820.1/2010 in atti dal 12/04/2010 Repertorio n.: 10501 Rogante: MISITI FERNANDO Sede: ROMA Registrazione: COMPRAVENDITA		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 4625 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: **PROIETTIALESSANDROXTRIBTERNI**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Comune: POLINO
Foglio: 2
Richiedente: proiettiaxtribterni

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

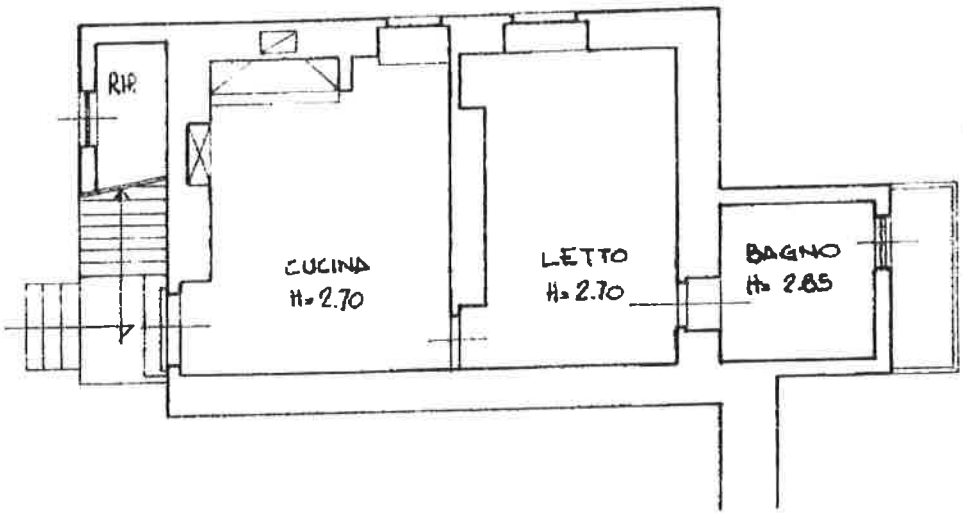
11-Feb-2013 10:20
Prot. n. TR0010962/2013

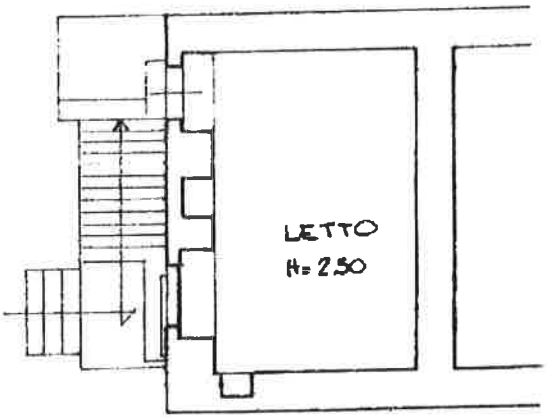
MODULARIO
F rig rend 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di: POLINO via SAMBUCO civ. 11





00789982

ORIENTAMENT

NORD

SCALA DI 1:

PER FUSIONE DEL FG2 N.91 SUB3 CON IL
FG 2 N. 91 SUB 5 ASSUME NUOVO IDENTIFICATIVO
FG 2 N. 91 SUB 8

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Identificativi catastali
2

Compilata dal GEOM.
(Titolo, cognome e nome)
MARCO DELLA SALA
Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di TERNI n. 661

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2013 - Comune di POLINO(G790) - < Foglio: 2 Particella: 91 - Subalterno 8 >
VIA SAMBUCO n. 11 piano: 1-2;
Ultima Planimetria in atti
Data presentazione: 24/09/1991 - Data: 11/02/2013 - n. TR0010986 - Richiedente PROIETTI ALESSANDRO
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(214x297) - Fatt. di scala:

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE FORZATA
R. G. n° **69/2012**

ALLEGATO – B –

- Atto di Provenienza.

DOTT. FERNANDO MISITI
NOTAIO
Viale dei Bastioni di Michelangelo, 5/A
00192 ROMA
Tel./Fax 0639723020

Repertorio N. 10501 Raccolta N. 5829

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci il giorno uno del mese di aprile

(1 aprile 2010)

In Roma, Viale dei Bastioni di Michelangelo n. 5/a.

Avanti a me dottor **Fernando Misiti** notaio in **Roma**, iscritto presso il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti:

[redacted], residente a [redacted]

Codice Fiscale [redacted], coniugato in regime di comunione dei beni, il quale dichiara di intervenire al presente atto, sia in proprio che quale procuratore speciale del coniuge:

[redacted] residente a [redacted]

Codice Fiscale [redacted] giusta procura speciale autenticata nella firma dal notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 25 marzo 2010 rep. 22.037, che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A" (All.A), esonerandomi le parti dal darne lettura, per averne piena ed esatta conoscenza;

[redacted] residente a [redacted]

Codice Fiscale [redacted] di stato civile libero.

Comparenti, della cui identità personale, sono io notaio certo, e non aventi tra parte venditrice e parte acquirente alcuno dei vincoli comportante presunzione di liberalità ai sensi delle disposizioni fiscali in materia, con il presente atto stipulano e convengono quanto segue:

ART. 1 - I signori [redacted] ognuno per i propri diritti ed insieme per l'intero, in proprio e come sopra rappresentata, vendono alla signora [redacted] che accetta ed acquista la seguente porzione immobiliare, facente parte del fabbricato, sito in Comune di **Polino (TR), Via Sambuco n. 11** e precisamente:

- **porzione di fabbricato** di civile abitazione svolgentesi su due livelli, piano terra e primo, composto da cucina, una camera da letto, bagno e ripostiglio al **piano terra**, e da una camera da letto alla quale si accede con scala esterna al **piano primo**; a confine con detta via su due lati, proprietà [redacted] o aventi causa, salvo altri.

Quanto in oggetto risulta censito in **Catasto Fabbricati** al Foglio 2, Particella **91**, subalterno **8**, Piano 1-2, Via Sambuco n. 11, Cat. A/3, Cl. 4, Vani 3,5, Rendita Catastale di Euro 198,84.

In relazione all'intestazione catastale e alla provenienza la parte venditrice, in proprio e come sopra rappresentata, dichiara che quanto in oggetto è ad essa pervenuto giusta atto a rogito Notaio Luciano Clericò di Terni in data 18 ottobre 1991 rep. n. 59392, reg.to a Terni il 5 novembre 1991 al n.2768 e trascritto a Terni il dì 8 novembre 1991 al n. 6483 di formalità.

ART. 2 - La vendita si fa e si accetta con tutti di quanto in oggetto, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze e pertinenze, nello stato di fatto e condizioni di diritto attuali, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice con tutti i diritti ed obblighi, spazi e locali

(TR)
2 APR. 2010
Data richiesta
Rep. Gen. 4435
Reg. Part. 2820

in comunione, come per legge. La vendita segue altresi' con il possesso e la decorrenza dei redditi e degli oneri da oggi, e con le più ampie garanzie di legge in ordine alla proprietà, disponibilità e libertà di quanto in oggetto da pesi, oneri, gravami, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
La parte venditrice vuole essere tenuta per ogni caso di evizione e molestia ove fosse a risultare il contrario.
Le parti dichiarano di essere state rese edotte da me notaio degli obblighi di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, e di cui ai D.Lgs.vi 19 agosto 2005, n° 192 e 29 dicembre 2006, n° 311, e in proposito con riferimento agli impianti esistenti nell'immobile oggetto del presente atto, la parte acquirente dichiara di avere preso atto dello stato degli impianti, che ben conosce ed accetta e la parte venditrice garantisce la conformità degli impianti esistenti nell'immobile oggetto del presente atto alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio. La parte acquirente esonera la parte venditrice dall'obbligo della consegna della relativa documentazione amministrativa e tecnica, nonché del relativo libretto di uso e manutenzione.
Inoltre le parti, all'uopo espressamente avvertite da me notaio, prendono atto che, a norma dell'art. 6 comma 1 bis del D.Lgs.vo 19 agosto 2005, n° 192, come modificato dal D.Lgs.vo 29 dicembre 2006, n° 311, l'immobile in oggetto deve essere dotato dell'attestato di certificazione energetica. Per gli edifici di superficie utile inferiore o uguale a 1000 mq e per i quali la richiesta del permesso di costruire o denuncia di inizio attività sia stata presentata in data anteriore al 9 ottobre 2005, l'attestato suddetto può essere sostituito da una dichiarazione del proprietario, che attesti: a) che l'edificio è di classe energetica "G"; b) che i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti. Entro quindici giorni dalla data del rilascio di detta dichiarazione, il proprietario ne trasmette copia alla Regione o Provincia competente per territorio (art. 9 All. A, D. Intermin. 26/6/2009).
ART. 3 - Il prezzo della presente vendita è convenuto in EURO **27.500,00 (ventisettemilacinquecento virgola zero zero)**
La parte venditrice, in proprio e come sopra rappresentata, dichiara di aver prima d'ora ricevuto detta intera somma dalla parte acquirente alla quale ne rilascia ampia e definitiva quietanza a saldo, con rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.
La parte acquirente dichiara di volersi avvalere delle disposizioni del comma 497 dell'art.1 della Legge 23 dicembre 2005 n.266 e in proposito dichiara che il valore imponibile ai fini delle imposte relative alla presente vendita ammonta a Euro 23.000,00
Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, ognuna per quanto di rispettiva spettanza, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati: che il prezzo come sopra convenuto viene pagato a mezzo utilizzo di parte del netto ricavo del contratto di mutuo bancario che in data odierna con atto immediatamente successivo alla presente compravendita, la parte acquirente andrà a contrarre con la BARCLAYS BANK PLC, con il seguente mezzo di pagamento emesso all'ordine di [redacted] in data 30 marzo 2010 dalla banca stessa

Allegato n
Rep. n. 10501
Racc. n. 5825

PROCURA SPECIALE

La sottoscritta:

[redacted] residente

in [redacted], codice fiscale [redacted]

[redacted] (Documento d'Identità: CARTA DI IDENTITA' n. [redacted]

rilasciata dal Comune di Terni in data 3 maggio 2004);

col presente atto nomina e costituisce suo speciale procuratore il signor:

[redacted]

residente in [redacted] affinchè in nome, vece, conto ed interesse di essa parte mandante ceda, i diritti pari ad **1/2 (un mezzo)** alla medesima spettanti, in concorso con essa parte procuratrice titolare dei restanti diritti pari ad un mezzo, al prezzo e ai patti che riterrà più opportuni e convenienti il seguente immobile e precisamente:

- appartamento sito in Polino Via Sambuco n.11, svolgentesi su due livelli piano Primo e Secondo, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Polino al foglio 2 particella 91 sub 8, categoria A/3;

che la parte procuratrice suddetta è autorizzata a descrivere rispettivamente con precisi entità, consistenza, ubicazione, confini e dati catastali nell'atto da stipulare, concedendo a questo scopo ampi ed illimitati poteri.

La parte procuratrice è pertanto autorizzata ad incassare il prezzo della vendita e/o a dichiararlo in tutto o in parte

già esatto, a rilasciarne quietanza, a concedere dilazioni di pagamento con o senza garanzia ipotecaria, a promettere le garanzie circa la proprietà, disponibilità e libertà degli immobili stessi dei relativi diritti da pesi od ipoteche, a rinunziare all'iscrizione dell'ipoteca legale dispensando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni sua personale responsabilità al riguardo, ad intervenire nell'atto di vendita firmando lo stesso, eventuali planimetrie e tipi di frazionamento, includendovi tutti i patti e le condizioni che riterrà migliori e più opportuni, nonchè a presentare documenti e rilasciare dichiarazioni comprese quelle sostitutive di atto notorio ai sensi della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, a rendere dichiarazioni relative allo stato coniugale ed al regime patrimoniale dei beni di essa parte mandante, convenire servitù sia attive che passive, rilasciare e ricevere qualsiasi dichiarazione sia ai fini sostanziali che fiscali e catastali, ed a fare insomma tutto quanto opportuno e necessario per il completo espletamento del presente incarico, escluso sin d'ora qualsiasi anche potenziale conflitto di interesse con la parte procuratrice alla quale sono conferiti i più ampi poteri all'indicato oggetto compreso quello di contrarre con sè stesso o con altre persone delle quali egli sia pure procuratore e sostituire a sè altri procuratori con simili o più limitati poteri.

Il tutto con promessa sin d'ora di avere l'operato della nominata parte procuratrice per rato valido sotto gli obblighi di legge senza bisogno di ulteriori atti di ratifica o conferma.

Terni lì, 25 marzo 2010

[redacted]

Repertorio n. 22037

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto Dottor VINCENZO **Clericò** Notaio in Terni, con studio in Corso Tacito n. 111, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Terni, Spoleto e Orvieto, che ho letto la presente scrittura alla parte e che l'ha firmata in mia presenza [redacted] residente in [redacted]

della cui identità personale io Notaio sono certo.

Terni nel mio studio oggi, venticinque marzo duemiladieci

CLERICO VINCENZO DI LUCIANO NOTAIO IN TERNI

e precisamente
- assegno circolare non trasferibile n. 6000015897 - 05, di Euro 27.500,00
- che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c..

ART. 4 - Le spese del presente atto e dipendenti sono e saranno a carico della parte acquirente.

Le parti richiedono per l'imposta di registro l'applicazione dell'aliquota del 3%, relativa agli acquisti di case di abitazione non di lusso, di cui all'articolo 3 della Legge n. 549 del 28 dicembre 1995. In proposito la parte venditrice dichiara di non effettuare il presente atto nell'esercizio di impresa, arte o professione e la parte acquirente dichiara:

1) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile oggetto del presente atto;

2) di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui all'articolo 3 della citata L.549/95 e di tutta la normativa ivi richiamata, che si ha per integralmente trascritta.

3) che trattasi di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969.

4) di essere residente nel comune di [redacted] e di voler stabilire la propria residenza nel comune di [redacted], dove è ubicato l'immobile oggetto del presente atto, entro diciotto mesi dalla data della presente vendita. La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza dei casi per i quali la legge prevede la decadenza delle agevolazioni prima casa suddette e delle relative sanzioni.

ART. 5 - La parte venditrice, in proprio e come sopra rappresentata, ai sensi del T.U. sulla Documentazione Amministrativa, richiamata sulle conseguenze civili e penali per eventuali dichiarazioni false o reticenti, dichiara: che quanto in oggetto e' stato costruito anteriormente al di' 1 settembre 1967 in conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione; che successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni a edificare o concessioni in sanatoria o permessi di costruzione o Denuncie di Inizio Attività, ai sensi della legge n.47 del 1985 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e seguenti, ad eccezione di quie lavori di restauro eseguiti in forza di licenza edilizia rilasciata del sindaco del comune di Polino in data 13 marzo 1971 al n. 31/71 e che per quanto in oggetto non sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori previsti dalle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

Richiesto io Notaio ho ricevuto e compilato il presente atto e ne ho data lettura ai comparenti, che lo approvano e unitamente a me Notaio lo sottoscrivono alle ore 12:20.

Scritto a macchina da persona di mia fiducia ma per mia cura e da me Notaio completato in sei pagine complete e quanto della presente settima sui due fogli di cui si compone fin qui.

F.to: [redacted]
F.to: [redacted]
F.to: [redacted]

Copia conforme all'originale nei miei rogiti in più fogli, muniti delle prescritte firme, che si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Roma lì 1 APR. 2010

MIGLIORI FERNANDO DI MARIO NOTAIO IN ROMA

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE FORZATA
R. G. n° **69/2012**

ALLEGATO – C –

- Documentazione Fotografica.

Foto 1 – (Esterno)

Foto 2– (Ingresso Piano Rialzato)

Foto 3– (Esterno)

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo n. 563

Foto 4– (Ingresso Piano Primo)

Foto 5– (Cucina Piano Rialzato)

Foto 6– (Cucina Piano Rialzato)

Foto 7– (Camera Piano Rialzato)

Foto 8– (Bagno con Balcone Piano Rialzato)

Foto 9– (Soffitto Bagno Piano Rialzato)

Foto 10– (Bagno Piano Rialzato)

Foto 11– (Camera Piano Primo)

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscrizione Albo
N. 953
STUDIO
PROIETTI ALESSANDRO

Foto 12– (Camera Piano Primo)

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE FORZATA
R. G. n° **69/2012**

ALLEGATO – D –

- **Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio.**

Mod. 1 A
(codice 2)

ROMA CAPITALE

Servizi Demografici

UFFICIO DELLO STATO CIVILE

ESTRATTO PER RIASSUNTO dal Registro degli atti di MATRIMONIO

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
sulle risultanze dei registri di stato civile

dell'anno 2006, atto 00883, parte 1, serie 03

certifica che

[redacted]

nato il [redacted] a [redacted]

E

[redacted]

nata il [redacted] a [redacted]

HANNO CONTRATTO MATRIMONIO
il quattordici luglio duemilasei
a ROMA (RM)

ANNOTAZIONI MARGINALI:
NESSUNA

l'UFFICIALE di STATO CIVILE
LOREDANA DE RUSSO

Roma,9/4/2013

Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

stampa stegrame srl - casavatore (na) - ord. prot. 19665 del 21/09/2012 - copie 323.000 - cod. cat. 56