

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

promossa da: **JOLLY CAFFE' SPA**

contro: ..... **omissis** .....

N° Gen. Rep. **8/2015**

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

Custode Giudiziario: **avv. Federica Eresia**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Mario Masini  
**Codice fiscale:** MSNMRA52A07L1171  
**Studio in:** Viale Giannelli, 51 - 05100 Terni  
**Email:** mario@studiomasini.it  
**Pec:** mario.masini@geopec.it

Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione **Voc. Tuillo**  
Via Carnano, 2

**Lotto: 001**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 Voc. Tuillo, Via Carnano, 2**

**Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: TCCNLC68D49A662R - Residenza: Terni, Via Carnano, 2 - Stato Civile: celibe - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..... omissis ..... nata a Bari (BA) il 09/04/1968, Cod. Fiscale: TCCNLC68D49A662R foglio 87, particella 1872, subalterno 2, indirizzo via Carnano, 2, comune di Terni, Piano seminterrato e piano terra, categoria A/2, classe 8, consistenza 7 vani, rendita € 650,74.

Derivante da: atto notarile di compravendita a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 52831 del 21-12-2011 registrato a Terni il 27-12-2011 n. 9819 e Trascritto a Terni il 27-12-2011 n. 15534 R.G. e n. 10552 R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 118,32 / 1000,00

Confini: corte, vano scala, salvi altri

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle verifiche eseguite tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto si sono riscontrate le seguenti irregolarità:

1. Non corrisponde la rappresentazione grafica dell'intercapedine al piano seminterrato adiacente al bagno (lato ovest) rispetto sia al progetto che allo stato dei luoghi. Tale variazione non influisce comunque sulla consistenza dell'immobile in quanto trattasi di volume tecnico.
2. Nella visura catastale è errata la toponomastica.

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale (Docfa) per sostituzione planimetria e variazione toponomastica.

Oneri totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B - Garage.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 Voc. Tuillo, Via Carnano**

**Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: TCCNLC68D49A662R - Residenza: Terni, Via Carnano, 2 - Stato Civile: celibe - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..... omissis ..... nata a Bari (BA) il 09/04/1968, Cod. Fiscale: TCCNLC68D49A662R foglio 87, particella 1872, subalterno 43, indirizzo via Carnano, comune di Terni, Piano seminterrato, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, rendita € 37,18.

Derivante da: atto notarile di compravendita a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 52831 del 21-12-2011 registrato a Terni il 27-12-2011 n. 9819 e Trascritto a Terni il 27-12-2011 n. 15534 R.G. e n. 10552 R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 12,07 / 1000,00

Confini: stessa ditta, corsia garage, salvi altri

Conformità catastale: Dalle verifiche eseguite tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto non sono riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

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

Il bene oggetto di stima si trova a Terni Voc. Tuillo Via Carnano, 2. La zona, destinata nel PRG a completamento, è stata interessata di recente da una forte realizzazione di fabbricati residenziali. Si trova nella zona semicentrale della città, con buoni collegamenti con il centro e risultano buoni anche le infrastrutture sociali-economiche-commerciali.

Il bene fa parte di un complesso edilizio realizzato nel 2010 circa ed è composto da 4 corpi di fabbricato. Il suddetto bene, distribuito su due piani, seminterrato e terra, sviluppa una superficie complessiva lorda di circa 106 mq oltre due balconi, una piccola corte esclusiva ed un garage di circa 18 mq.

In generale tutto il complesso si trova in buono stato di conservazione.

**Caratteristiche zona:** di espansione.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Superstrada E45 3 Km, Stazione Ferroviaria 1 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Abitazione**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni), Via Carnano, 2**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: B - Garage**

**Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni), Via Carnano**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

### 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:

- **Convenzione Edilizia** derivante da atto di Convenzione Edilizia a favore del Comune di Terni contro, tra le altre, soc. TUILLO Sr.l. con sede in Terni, a firma del Segretario Generale del Comune dr.avv. Caterina Grechi in data 07-07-2009 n. 37161 rep. Registrata a Terni il 22-07-2009 n. 425 e Trascritta il 06-08-2009 ai nn. 9695 R.G. e 6282 R.P. ;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione**

- **Convenzione Edilizia** derivante da atto di Convenzione Edilizia a favore del Comune di Terni contro, tra le altre, soc. TUILLO Sr.l. con sede in Terni, a firma del Segretario Generale del Comune dr.avv. Caterina Grechi in data 07-07-2009 n. 37161 rep. Registrata a Terni il 22-07-2009 n. 425 e Trascritta il 06-08-2009 ai nn. 9695 R.G. e 6282 R.P. ;

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage**

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO con sede in Spoleto codice fiscale 01943160547 contro TUILLO 4 S.r.l. con sede in Terni codice fiscale 01421320555; Derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato rogito a

firma notaio Filippetti Carlo in data 02-10-2009 n. 49273 rep. Trascritto a Terni il

08-10-2009 ai nn. 12368 R.G. e n. 2341 R.P.;

Importo ipoteca: € 11.000.000,00;

Importo capitale: € 5.500.000,00;

Gravante sui beni censiti al C.T. del Comune di Terni e distinti al fg. 87 p.lle nr. 1686, 1687, 1688, 1691.

- **Annotamento n. 2610 del 13-12-2011** – Riduzione di somma;

- **Annotamento n. 2611 del 13-12-2011** – Quietanza e conferma;

- **Annotamento n. 2612 del 13-12-2011** – Restrizione di beni;

- **Annotamento n. 2613 del 13-12-2011** – Frazionamento in quota; Con atto a rogito notaio Filippetti Carlo del 18-11-2011 n. 52650 rep. Si procedeva al frazionamento in quote del mutuo e quindi alle unità immobiliari oggetto della presente relazione venivano assegnate le relative quote capitale e ipotecarie.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione

- **Ipoteca volontaria** a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO con sede in Spoleto codice fiscale 01943160547 contro TUILLO 4 S.r.l. con sede in Terni codice fiscale 01421320555; Derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato rogito a firma notaio Filippetti Carlo in data 02-10-2009 n. 49273 rep. Trascritto a Terni il 08-10-2009 ai nn. 12368 R.G. e n. 2341 R.P.;

Importo ipoteca: € 11.000.000,00;

Importo capitale: € 5.500.000,00;

Gravante sui beni censiti al C.T. del Comune di Terni e distinti al fg. 87 p.lle nr. 1686, 1687, 1688, 1691.

- **Annotamento n. 2610 del 13-12-2011** – Riduzione di somma;

- **Annotamento n. 2611 del 13-12-2011** – Quietanza e conferma;

- **Annotamento n. 2612 del 13-12-2011** – Restrizione di beni;

- **Annotamento n. 2613 del 13-12-2011** – Frazionamento in quota; Con atto a rogito notaio Filippetti Carlo del 18-11-2011 n. 52650 rep. Si procedeva al frazionamento in quote del mutuo e quindi alle unità immobiliari oggetto della presente relazione venivano assegnate le relative quote capitale e ipotecarie.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Garage

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di JOLLY CAFFE' S.P.A. con sede a Bagno a Ripoli (FI) cod. fisc. 01349450484 contro ..... omissis ..... nata a Bari (BA) il 09/04/1968, Cod. Fiscale: TCCNLC68D49A662R; Derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a firma del Tribunale di Terni in data 14-01-2015 n. 11 rep. trascritto a Terni in data 16-01-2015 ai nn. 346 R.G. e n. 281 R.P..

Gravante sui beni censiti al C.F. del Comune di Terni e distinti al fg. 87 p.la n. 1872 sub. 2 e sub. 43.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione

- **Pignoramento** a favore di JOLLY CAFFE' S.P.A. con sede a Bagno a Ripoli (FI) cod. fisc. 01349450484 contro ..... omissis ..... nata a Bari (BA) il 09/04/1968, Cod. Fiscale: TCCNLC68D49A662R; Derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a firma del Tribunale di Terni in data 14-01-2015 n. 11 rep. trascritto a Terni in data 16-01-2015 ai nn. 346 R.G. e n. 281 R.P..

Gravante sui beni censiti al C.F. del Comune di Terni e distinti al fg. 87 p.la n. 1872 sub. 2 e sub. 43.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Garage

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- **Regolamento di Condominio** a rogito notaio Fulvio Sbroli del 21-11-2011 n. 52658 rep. Trascritto a Terni il 24-11-2011 ai nn. 14058 R.G. e n. 9505 R.P.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione

- **Regolamento di Condominio** a rogito notaio Fulvio Sbroli del 21-11-2011 n. 52658 rep. Trascritto a Terni il 24-11-2011 ai nn. 14058 R.G. e n. 9505 R.P.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Garage

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A - Abitazione

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni), Via Carnano, 2**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 585,7

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 92,57

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe "C"

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** B - Garage

**Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni), Via Carnano**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non dovuta

**Indice di prestazione energetica:**

**Note Indice di prestazione energetica:**

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### da ante ventennio al 28-06-2001

**Titolare/Proprietario:** : C.E.T. Costruzioni Edilizie Terni s.a.s. di Ratini Arnaldo & C. con sede in Terni codice fiscale 00092970557, prop. 1/1

- In forza di atto di compravendita a rogito notaio Moretti Carlo in data 30-12-1973 n. 17830 rep. registrato a Terni in data 31-12-1973 n. 4504/255 - trascritto a TERNI in data 17/01/1974 ai nn. 620 R.G. e 590 R.P..

### dal 28-06-2001 al 02-10-2009

**Titolare/Proprietario:** TUILLO S.r.l. con sede in Terni, codice fiscale 01200170551

- In forza di atto di compravendita a rogito notaio Fulvio Sbrolli in data 28/06/2001 n. 123159 rep. trascritto a TERNI in data 12/07/2001 ai nn. 6559 R.G. e 4488 R.P..

### dal 02-10-2009 al 21-12-2011

**Titolare/Proprietario:** TUILLO 4 S.r.l. con sede in Terni, codice fiscale 01421320555

- In forza di atto di compravendita a rogito notaio Carlo Filippetti in data 02/10/2009 n. 49272 rep. trascritto a TERNI in data 07/10/2009 ai nn. 12300 R.G. e 7804 R.P.

### dal 21-12-2011 ad oggi (attuale proprietario)

**Titolare/Proprietario:** ..... omissis ..... nata a Bari (BA) il 09/04/1968, Cod. Fiscale: TCCNLC68D49A662R

- In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Carlo Filippetti in data 21/12/2011 n. 52831 rep. trascritto a TERNI in data 27/12/2011 ai nn. 15534 R.G. e 10552 R.P..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – Abitazione

### da ante ventennio al 28-06-2001

**Titolare/Proprietario:** : C.E.T. Costruzioni Edilizie Terni s.a.s. di Ratini Arnaldo & C. con sede in Terni codice fiscale 00092970557, prop. 1/1

- In forza di atto di compravendita a rogito notaio Moretti Carlo in data 30-12-1973 n. 17830 rep. registrato a Terni in data 31-12-1973 n. 4504/255 - trascritto a TERNI in data 17/01/1974 ai nn. 620 R.G. e 590 R.P..

### dal 28-06-2001 al 02-10-2009

**Titolare/Proprietario:** TUILLO S.r.l. con sede in Terni, codice fiscale 01200170551

- In forza di atto di compravendita a rogito notaio Fulvio Sbrolli in data 28/06/2001 n. 123159 rep. trascritto a TERNI in data 12/07/2001 ai nn. 6559 R.G. e 4488 R.P..

### dal 02-10-2009 al 21-12-2011

**Titolare/Proprietario:** TUILLO 4 S.r.l. con sede in Terni, codice fiscale 01421320555

- In forza di atto di compravendita a rogito notaio Carlo Filippetti in data 02/10/2009 n. 49272 rep. trascritto a TERNI in data 07/10/2009 ai nn. 12300 R.G. e 7804 R.P.

### dal 21-12-2011 ad oggi (attuale proprietario)

**Titolare/Proprietario:** ..... omissis ..... nata a Bari (BA) il 09/04/1968, Cod. Fiscale: TCCNLC68D49A662R

- In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Carlo Filippetti in data 21/12/2011 n. 52831 rep. trascritto a TERNI in data 27/12/2011 ai nn. 15534 R.G. e 10552 R.P..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Garage

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Voc. Tuillo, Via Carnano, 2**

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 142 adottato il 15-05-2009 e successive varianti.

Intestazione: BUCCHERI & PARTNERS S.R.L. E TUILLO S.R.L.

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE

Oggetto: Realizzazione nuovi fabbricati ad uso residenziale

Presentazione in data 20/02/2009 al n. di prot. 36442

Rilascio in data 06/08/2009 al n. di prot. 144118

NOTE: Il Permesso a Costruire n. 142 è stato volturato a nome della società venditrice il 26-11-2009 prot. 213466. Nell'atto notarile di vendita, la società venditrice si impegnava a chiedere il certificato di Agibilità, ma dalle verifiche eseguite presso il Comune di Terni non risulta ancora la richiesta del Certificato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Voc. Tuillo, Via Carnano, 2**

Numero pratica: D.I.A.

Intestazione: TUILLO 4 S.R.L.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante a Permesso a Costruire n. 142 / 2009

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/05/2011 al n. di prot. 75978

NOTE: Nell'atto notarile di vendita, la società venditrice si impegnava a chiedere il certificato di Agibilità, ma dalle verifiche eseguite presso il Comune di Terni non risulta ancora la richiesta del Certificato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione

### **Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Voc. Tuillo, Via Carnano**

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 142 adottato il 15-05-2009 e successive varianti.

Intestazione: BUCCHERI & PARTNERS S.R.L. E TUILLO S.R.L.

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE

Oggetto: Realizzazione nuovi fabbricati ad uso residenziale

Presentazione in data 20/02/2009 al n. di prot. 36442

Rilascio in data 06/08/2009 al n. di prot. 144118

NOTE: Il Permesso a Costruire n. 142 è stato volturato a nome della società venditrice il 26-11-2009 prot. 213466. Nell'atto notarile di vendita, la società venditrice si impegnava a chiedere il certificato di Agibilità, ma dalle verifiche eseguite presso il Comune di Terni non risulta ancora la richiesta del Certificato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Garage

### **Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Voc. Tuillo, Via Carnano**

Numero pratica: D.I.A.

Intestazione: TUILLO 4 S.R.L.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante a Permesso a Costruire n. 142 / 2009

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/05/2011 al n. di prot. 75978

NOTE: Nell'atto notarile di vendita, la società venditrice si impegna a chiedere il certificato di

Agibilità, ma dalle verifiche eseguite presso il Comune di Terni non risulta ancora la richiesta del Certificato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Garage

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione

#### Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Garage

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	OP-Art.20 Comparti e studi unitari
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi delle convenzioni:	rogito a firma del Segretario Generale del Comune dr.avv. Caterina Grechi in data 07-07-2009 n. 37161 rep. Registrata a Terni il 22-07-2009 n. 425 e Trascritta il 06-08-2009 ai nn. 9695 R.G. e 6282 R.
Obblighi derivanti:	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Garage

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Abitazione**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito in Terni Via Carnano n.2 con annessa piccola corte esclusiva.

Trattasi di un appartamento di civile abitazione facente parte di un complesso edilizio, realizzato negli anni 2008/2009, costituito da 4 palazzine e precisamente la porzione della Palazzina "A" con ingresso dal civico n.2.

L'appartamento è posto su due livelli, piano seminterrato e piano terra, comunicanti tra loro attraverso una scala interna. E' composto da locale pluriuso, bagno, lavanderia, balcone/portico e corte esclusiva al piano seminterrato, soggiorno, 2 camere, bagno e balcone al piano terra per una superficie lorda complessiva pari a mq 106 circa oltre accessori.

Nella vendita sono comprese pro-quota tutte le parti Condominiali del fabbricato di cui l'appartamento è porzione, compresa la rata di terreno censita al fg. 87 particella 1687, oltre i beni comuni non censibili quali risultano dall'elaborato planimetrico e dal Regolamento di Condominio. E' inoltre compreso nella vendita la quota parte dell'impianto di pannelli fotovoltaici che sovrasta i posti auto privati insistenti sulla particella 1688 del foglio 87.

Il fabbricato, essendo stato costruito di recente si trova in buono stato di conservazione.

Identificazione catastale: foglio 87, particella 1872, subalterno 2, indirizzo via Carnano, 2, comune di Terni, Piano seminterrato e piano terra, categoria A/2, classe 8, consistenza 7 vani, rendita catastale € 650,74.

**1. Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: TCCNLC68D49A662R - Residenza: Via Carnano, 2 - Stato Civile: celibe - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie commerciale complessiva di circa mq **106,00 oltre accessori**

E' posto al piano: Piano Seminterrato e Piano Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009

ha un'altezza interna di circa: 2.70 m

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'Appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> condizioni: <b>buone</b>

Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Porta Blindata con rivestimento in legno
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle di grès</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>Piastrelle di grès</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie commerciale lorda

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento Piano Seminterrato e Piano terra	sup reale lorda	106,00	1,00	106,00
Terrazza / Portico Piano Seminterrato	sup reale lorda	7,00	0,30	2,10
Terrazza Piano Terra	sup reale lorda	9,00	0,30	2,70
Corte	sup reale lorda	103,00	0,10	10,30
		<b>225,00</b>		<b>121,10</b>

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B - Garage**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage sito in Terni Via Carnano situato al piano seminterrato.

L'unità immobiliare è composta da un unico locale di circa mq 18.

Il garage è collegato all'abitazione attraverso una porta REI.

Nella vendita sono comprese pro-quota tutte le parti Condominiali del fabbricato di cui l'appartamento è porzione, compresa la rata di terreno censita al fg. 87 particella 1687, oltre i beni comuni non censibili quali risultano dall'elaborato planimetrico e dal Regolamento di Condominio. E' inoltre compreso nella vendita l'impianto di pannelli fotovoltaici che sovrasta i posti auto privati insistenti sulla particella 1688 del foglio 87. Il fabbricato, essendo stato costruito di recente si trova in buono stato di conservazione.

Identificazione catastale: foglio 87, particella 1872, subalterno 43, indirizzo via Carnano, comune di Terni, Piano seminterrato, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, rendita catastale € 37,18.

### 1. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: TCCNLC68D49A662R - Residenza: Via Carnano, 2 - Stato Civile: celibe - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie commerciale complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2009

ha un'altezza interna di circa: 2.70 m

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **basculante** materiale: **acciaio** condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie commerciale lorda

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale lorda	18,00	0,50	9,00
		<b>18,00</b>		<b>9,00</b>

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

Considerato che lo scopo della presente stima e' quello di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto riferito all'attualità, si e' ritenuto opportuno adottare per la valutazione dell'immobile il criterio di stima a valore di mercato, con procedimento sintetico comparativo, assumendo come termini di confronto i prezzi medi di mercato riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, variandoli poi opportunamente in relazione alle peculiarità del bene da stimare. Si precisa che il suddetto prezzo unitario di mercato, é stato ricavato effettuando indagini approfondite sul mercato, in particolare si sono prese a riferimento varie fonti di informazione ( agenzie immobiliari, atti di compravendita di beni simili, tecnici esperti del settore estimativo, e materiale disponibile in letteratura) con le quale si sono verificati i dati assunti. A conferma dell'attendibilità del dato ricavato possono essere citate fonti certamente obiettive, anche se non puntuali, come il "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura, la banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Terni, Listino dei prezzi degli Immobili della Camera di Commercio di Terni, O.M.I. dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

**8.3 Valutazione corpi:****A - Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento Piano Seminterrato e Piano terra	106,00	€ 1.250,00	€ 132.500,00
Terrazza / Portico Piano Seminterrato	2,10	€ 1.250,00	€ 2.625,00
Terrazza Piano Terra	2,70	€ 1.250,00	€ 3.375,00
Corte	10,30	€ 1.250,00	€ 12.875,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 151.375,00
Valore corpo			€ 151.375,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 151.375,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 151.375,00

**B - Garage. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	9,00	€ 1.250,00	€ 11.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.250,00
Valore corpo			€ 11.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.250,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	121,10	€ 151.375,00	€ 151.375,00
B - Garage	Garage o autorimessa [G]	9,00	€ 11.250,00	€ 11.250,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15% )

€ 22.125,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 600,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 139.900,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 139.900,00

L'Esperto alla stima  
**Geom. Mario Masini**

**Allegati:**

- 1) Visura catastale
- 2) Estratto di Mappa
- 3) Planimetria appartamento
- 4) Planimetria garage
- 5) Documentazione fotografica
- 6) APE
- 7) Atto compravendita notaio Carlo Filippetti rep. 52831 del 21.12.2011



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per soggetto limitata ad un comune

## Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2016

Data: 06/04/2016 - Ora: 18.39.04

Segue

Visura n.: T341040 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	[REDACTED]
<b>Soggetto individuato</b>	Fabbricati siti nel comune di <b>TERNI</b> ( Codice: <b>L117</b> ) Provincia di <b>TERNI</b> [REDACTED]

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di TERNI(Codice L117) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		87	1872	2	2			A/2	8	7 vani	Totale: 124 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 108 m <sup>2</sup> Totale: 20 m <sup>2</sup>	Euro 650,74	VIA DI SCIGLIANO piano: T-S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		87	1872	43	2			C/6	8	18 m <sup>2</sup>		Euro 37,18	VIA DI SCIGLIANO piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Totale: vani 7 m<sup>2</sup> 18 Rendita: Euro 687,92**

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 10552.1/2011 in atti dal 27/12/2011 Repertorio n.: 52831 Rogante: FILIPPETTI CARLO Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2016

Data: 06/04/2016 - Ora: 18.39.04

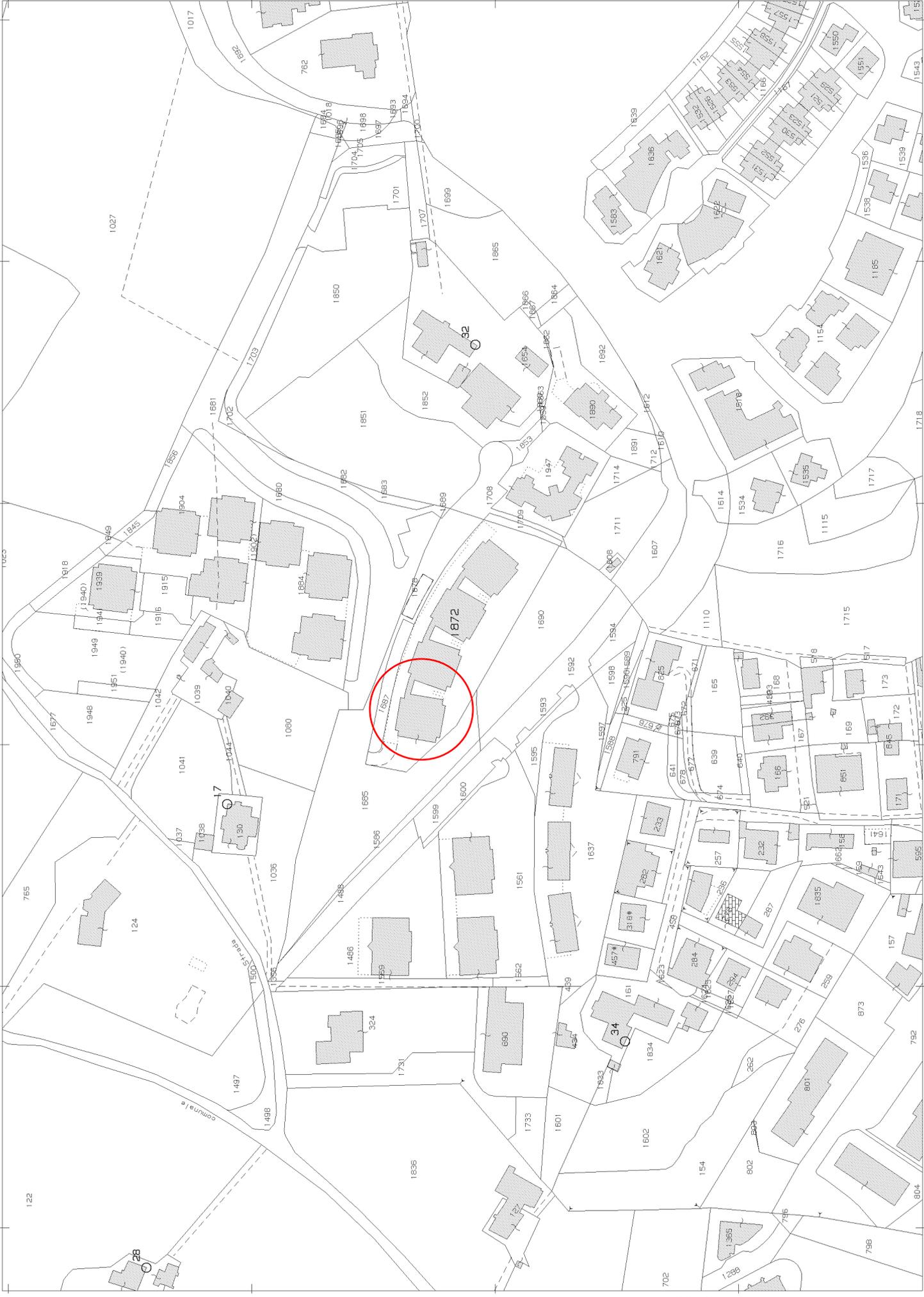
Visura n.: T341040 Pag: 2

Fine

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono 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).



22-011-2015 16:50:44  
Prot. n. T269289/2015

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: TERNI  
Foglio: 87

1 Particella: 1872

E=17000

N=72100

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

Dichiarazione protocollo n. TR0089611 del 04/07/2011

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

Via Di Scigliano

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 87

Particella: 1872

Subalterno: 2

Compilata da:  
Napoli Antonio

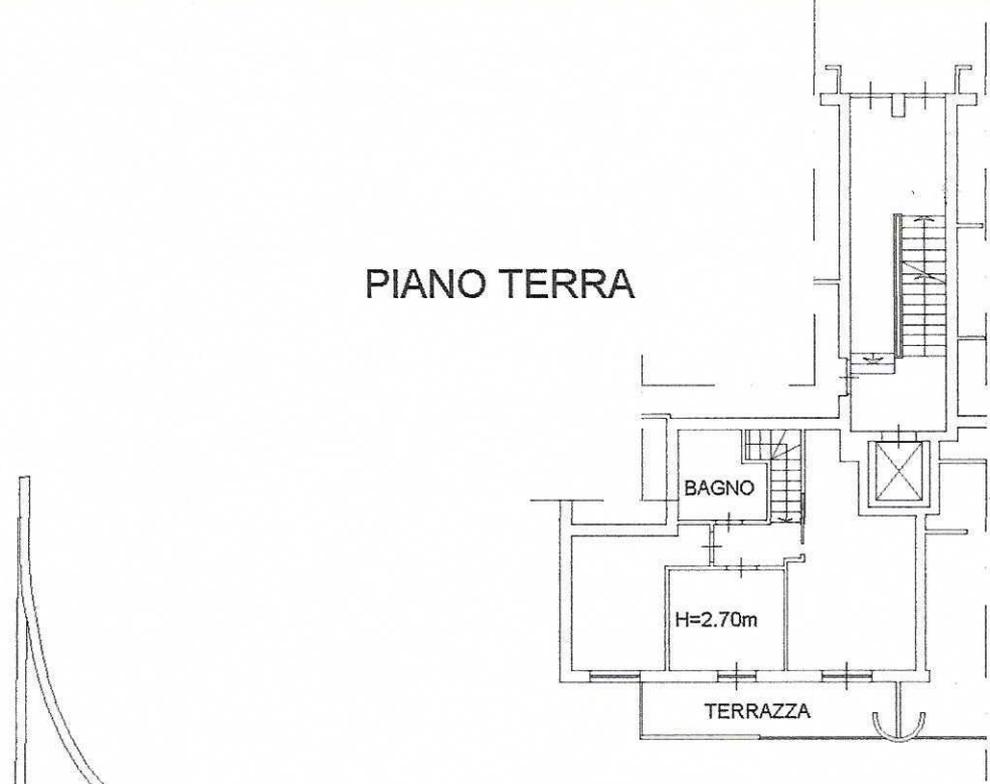
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Terni

N. 364

Scheda n. 1      Scala 1:200

### PIANO TERRA



corretta rappresentazione  
intercapedine



### PIANO SEMINTERRATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2015 - Comune di TERNI (LIT7) - < Foglio: 87 - Particella: 1872 - Subalterno: 2 >  
VIA DI SCIGLIANO piano: T-S1;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0089611 del 04/07/2011

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

Via Di Scigliano

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 87  
Particella: 1872  
Subalterno: 43

Compilata da:  
Napoli Antonio

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Terni

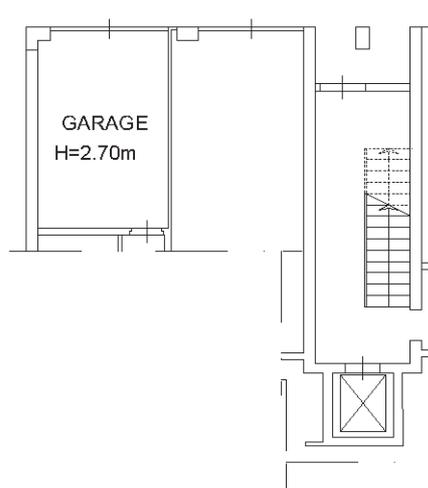
N. 364

Scheda n. 1      Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 87 - Particella: 1872 - Subalterno: 43 >  
VIA DI SCIGLIANO piano: S1;

10 metri

CORSIA

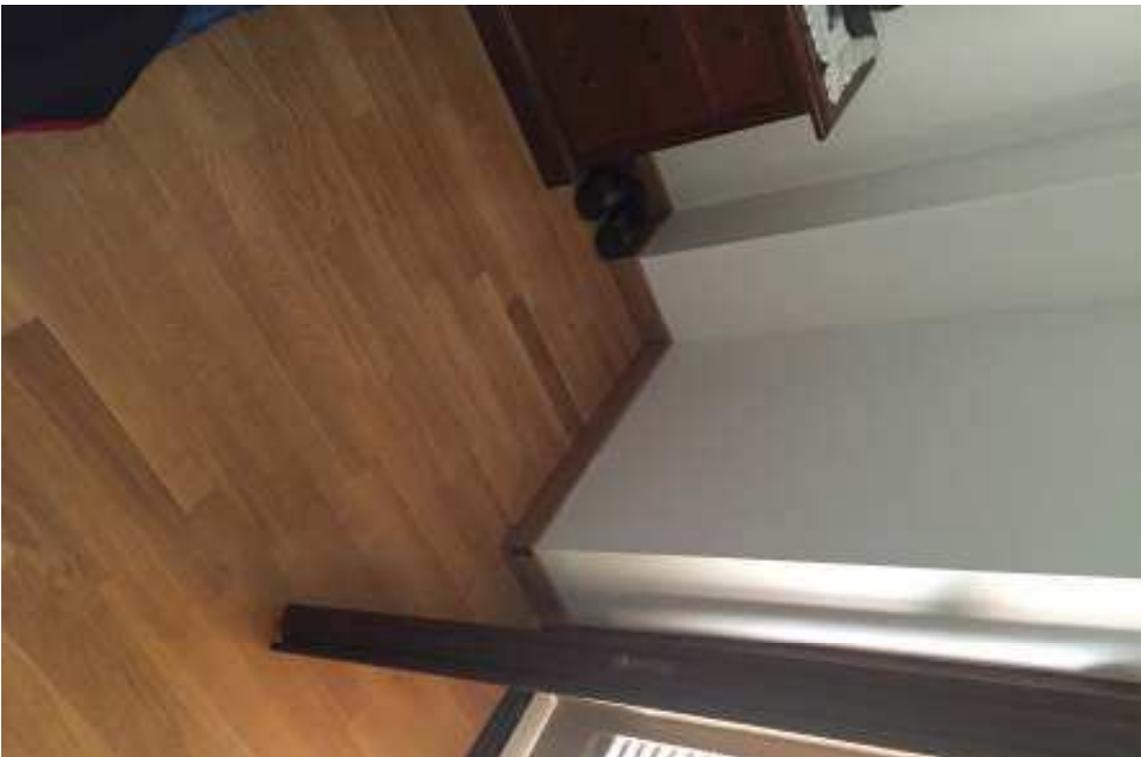


**PIANO SEMINTERRATO**

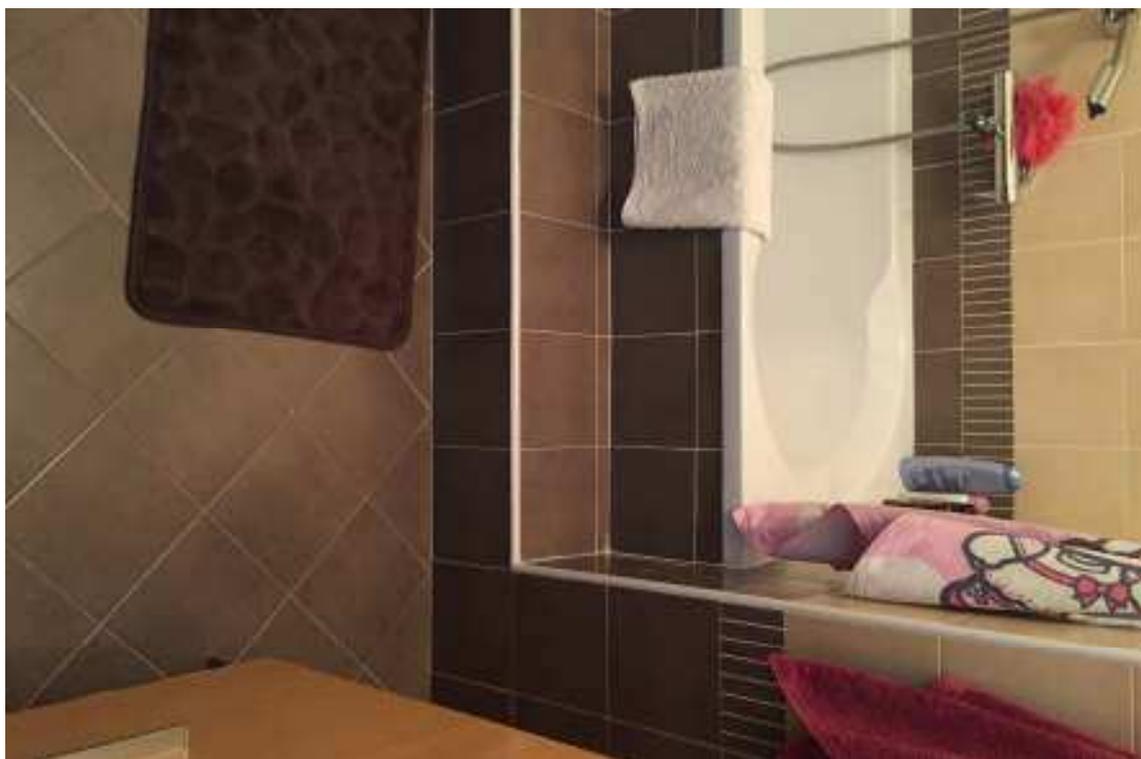


Ultima planimetria in atti

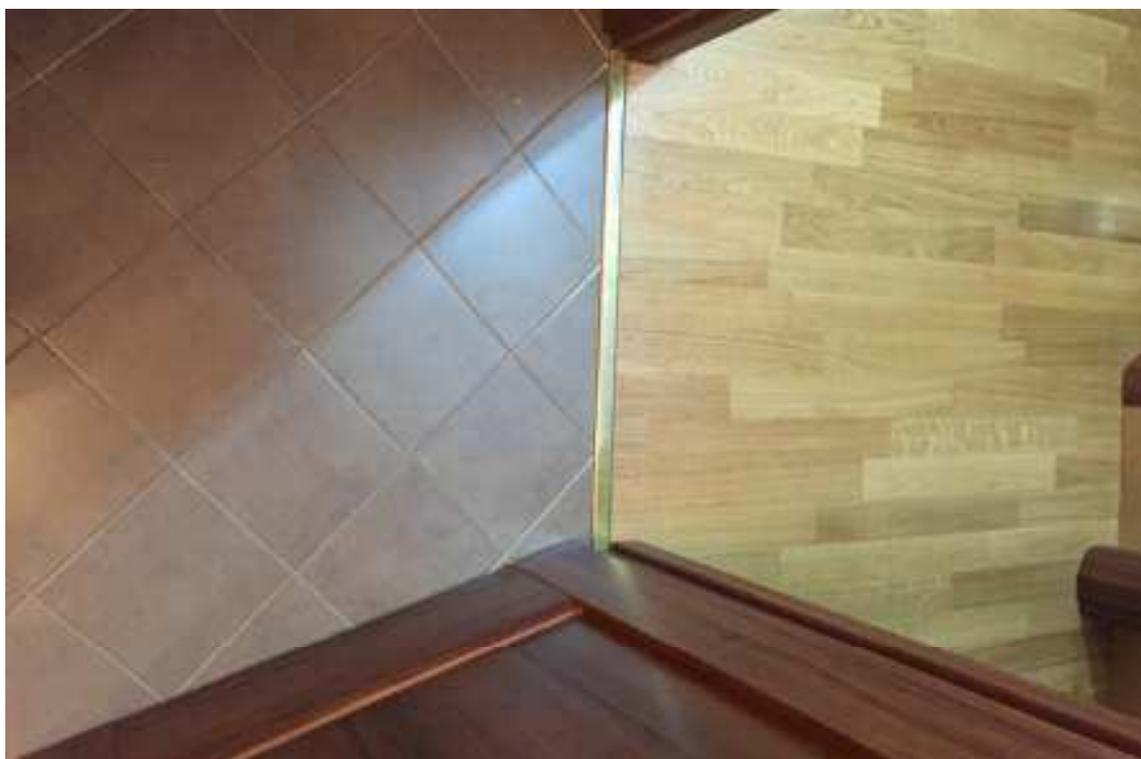
Esecuzione Immobiliare - n. 8 / 2015 - Lotto 001 - Corpo A e B



Esecuzione Immobiliare - n. 8 / 2015 - Lotto 001 - Corpo A e B

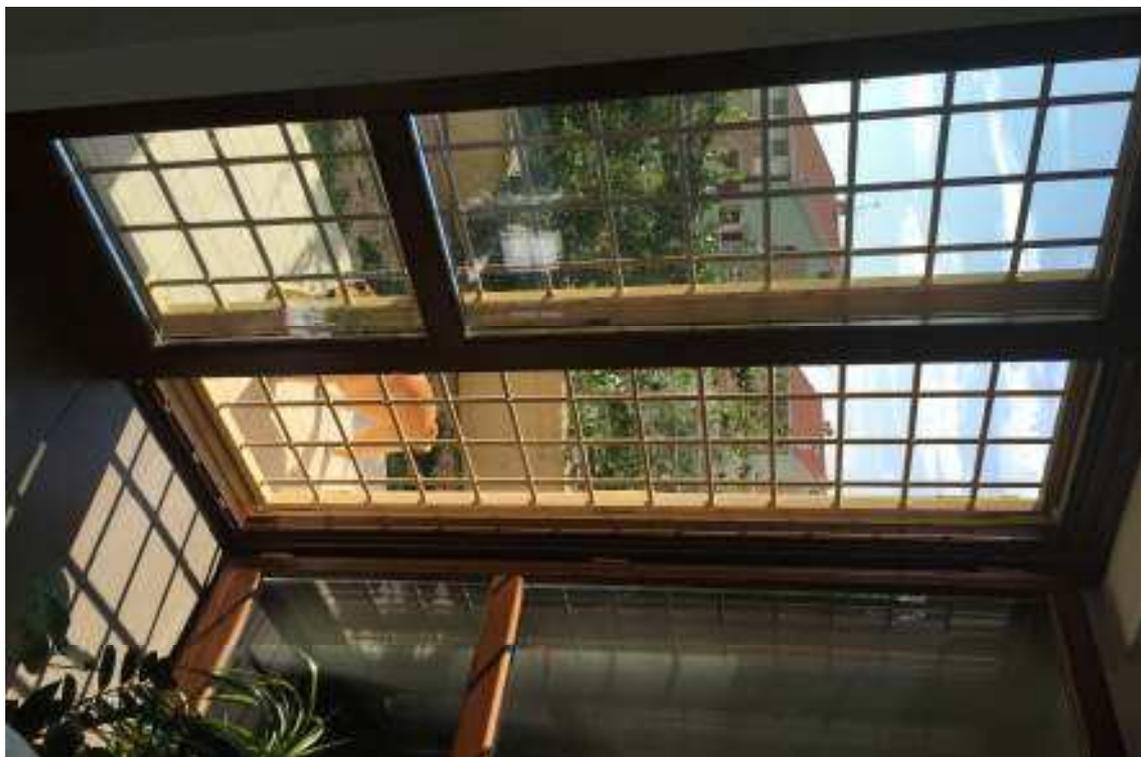


Esecuzione Immobiliare - n. 8 / 2015 - Lotto 001 - Corpo A e B



Esecuzione Immobiliare - n. 8 / 2015 - Lotto 001 - Corpo A e B





Esecuzione Immobiliare - n. 8 / 2015 - Lotto 001 - Corpo A e B



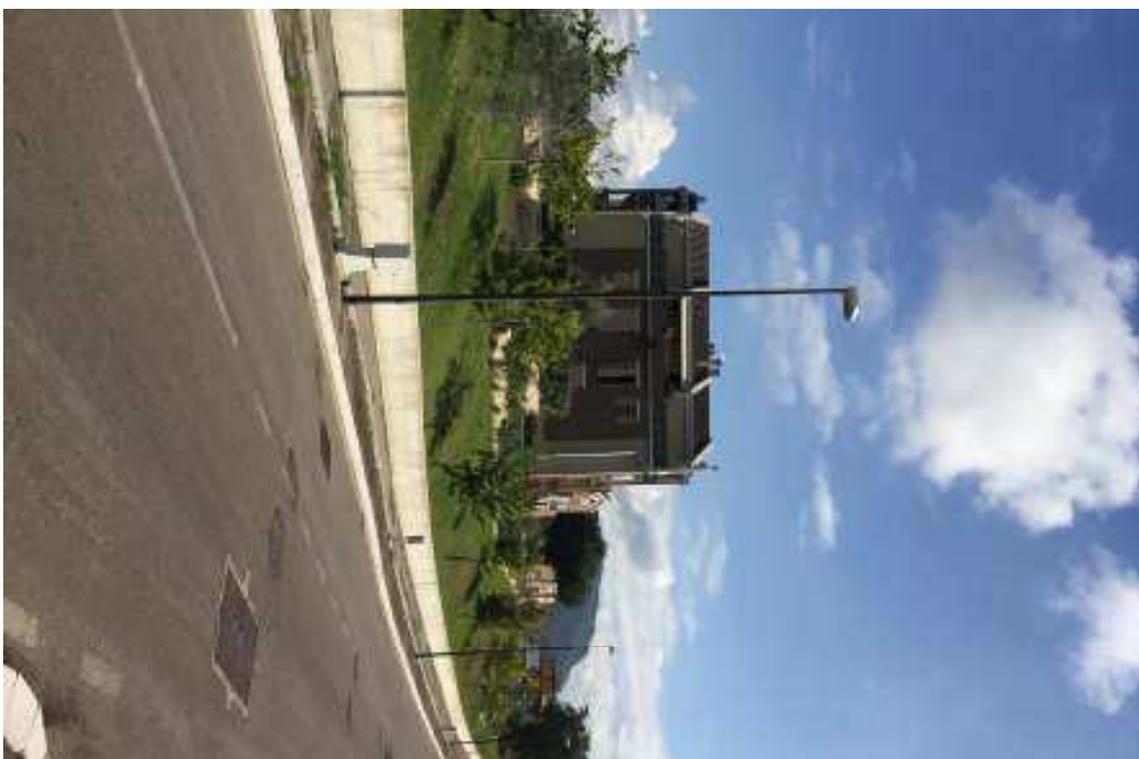
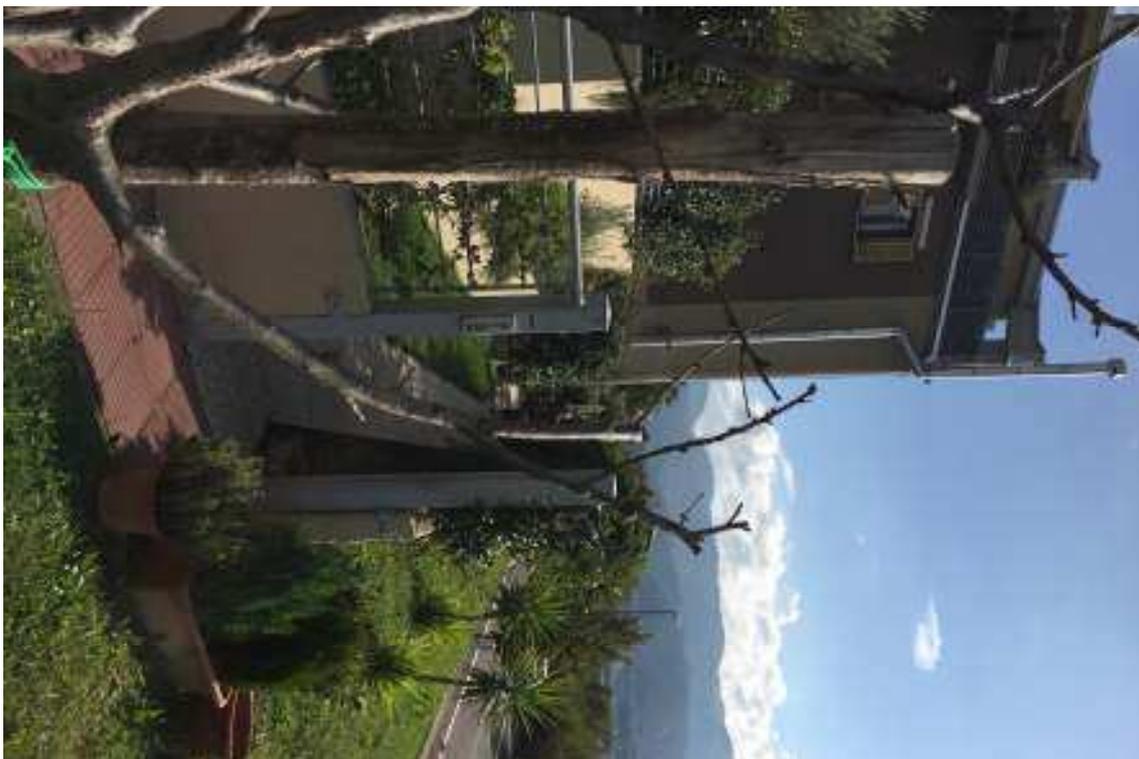
Esecuzione Immobiliare - n. 8 / 2015 - Lotto 001 - Corpo A e B



Esecuzione Immobiliare - n. 8 / 2015 - Lotto 001 - Corpo A e B



Esecuzione Immobiliare - n. 8 / 2015 - Lotto 001 - Corpo A e B



# ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

## 1. INFORMAZIONI GENERALI <sup>(1)</sup>

Codice Certificato	2011_11_21-MRCPTR39T13L117X-040	Validità	10 anni
Riferimenti catastali	Foglio: 87 - Mappale: 1872 - Subalterno: 2		
Indirizzo edificio	Loc. Tuillo - 05100 Terni		
Nuova costruzione	<input checked="" type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>
Proprietà	Soc. Tuillo 4 s.r.l.	Telefono	
Indirizzo	Largo Liberotti 9 05100 Terni TR	E-mail	

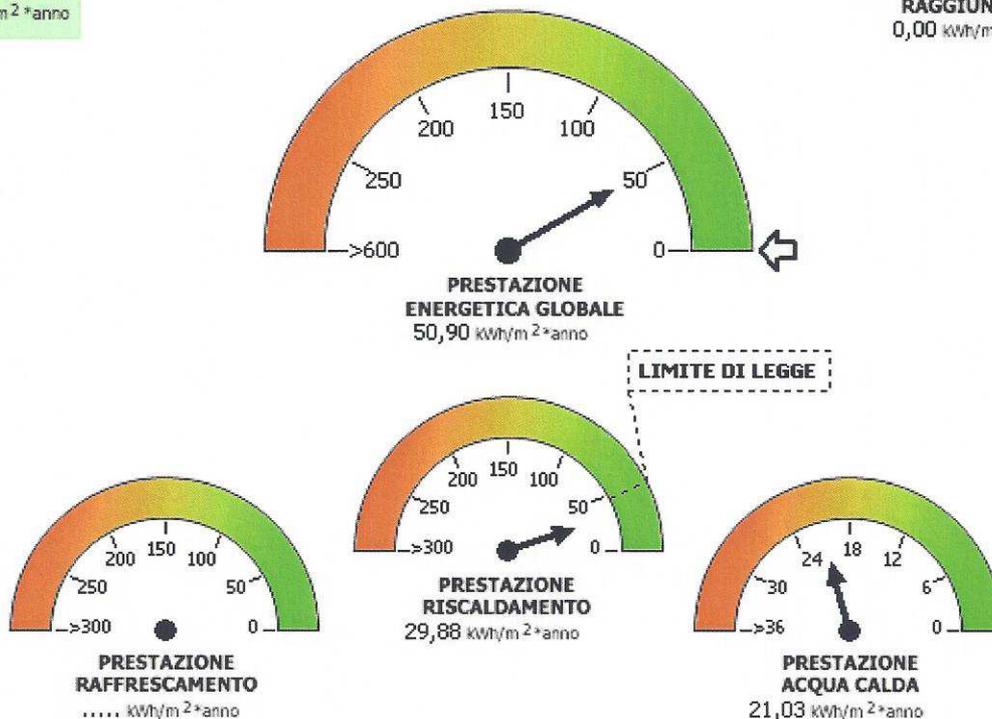
## 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe : **C**

## 3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI <sup>(2)</sup>

EMISSIONI DI CO<sub>2</sub>  
10 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>\*anno

PRESTAZIONE ENERGETICA  
RAGGIUNGIBILE  
0,00 kWh/m<sup>2</sup>\*anno



## 4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO) <sup>(3)</sup>



## 5. METODOLOGIA DI CALCOLO ADOTTATA <sup>(4)</sup>

UNI TS 11300-1, UNI TS 11300-2 e norme correlate

## 6. RACCOMANDAZIONI <sup>(5)</sup>

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
Nessuno.		

## 7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO <sup>(6)</sup>

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	Raffrescamento	Acqua calda sanitaria
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



## 8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO (*)		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (E <sub>Pe</sub> )		Indice energia primaria (E <sub>Pi</sub> )	29,88	Indice energia primaria (E <sub>Pacs</sub> )	21,03
Indice energia primaria limite di legge		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	44,99		
Indice involucro (E <sub>Pe,inv</sub> )	18,25	<b>Indice involucro (E<sub>Pi,inv</sub>)</b>	25,01	Fonti rinnovabili	4,12
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η <sub>g</sub> )	83,7		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0,00		

## 9. NOTE

--	--	--	--

## 10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	<i>Palazzina piccola</i>		
Tipologia costruttiva	<i>Telaio in calcestruzzo armato</i>		
Anno di costruzione	<b>2011</b>	Numero di appartamenti	<b>1</b>
Volume lordo riscaldato V (m <sup>3</sup> )	<b>351,2</b>	Superficie utile (m <sup>2</sup> )	<b>90,95</b>
Superficie disperdente S (m <sup>2</sup> )	<b>165,74</b>	Zona climatica/GG	<b>D / 1650</b>
Rapporto S/V	<b>0,472</b>	Destinazione d'uso	<b>E.1 (1)</b>

## 11. IMPIANTI <sup>(7)</sup>

<b>Riscaldamento</b>	Anno di installazione	<b>2011</b>	Tipologia	<b>Caldaia tradizionale</b>
	Potenza nominale (kW)	<b>25,8</b>	Combustibile	<b>Metano</b>
<b>Acqua calda sanitaria</b>	Anno di installazione	<b>2011</b>	Tipologia	<b>Caldaia tradizionale</b>
	Potenza nominale (kW)	<b>25,8</b>	Combustibile	<b>Metano</b>
<b>Raffrescamento</b>	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
<b>Fonti rinnovabili</b>	Anno di installazione	<b>2011</b>	Tipologia	<b>Solare termico centralizzato per produzione a.c.s.</b>
	Energia annuale prodotta (kWh <sub>t</sub> )	<b>375</b>		

## 12. PROGETTAZIONE

<b>Progettista/i architettonico</b>	<i>Arch. Barsotti Paola Albo:Architetti di Terni n.221</i>		
Indirizzo	<i>Via Lombardia 17 05100 Terni TR</i>	Telefono/e-mail	<i>0744/406671</i>
<b>Progettista/i impianti</b>	<i>Ing. Caracciolo Federico Albo:Ingegneri di Terni n.921</i>		
Indirizzo	<i>Piazza Europa 5 05100 Terni TR</i>	Telefono/e-mail	<i>info@studioingegneriacaracciolo.it 0744/408174</i>

## 13. COSTRUZIONE

<b>Costruttore</b>	<i>Soc. Tuillo 4 s.r.l.</i>		
Indirizzo	<i>Largo Liberotti 9 05100 Terni TR</i>	Telefono/e-mail	
<b>Direttore/i lavori</b>	<i>Arch. Di Corpo Sergio Albo:Architetti di Terni n.192</i>		
Indirizzo		Telefono/e-mail	

#### 14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager	Organismo/Società
Nome e cognome / Denominazione	MARCHETTI PIETRO		
Indirizzo	VIALE DEL CASSERO 7 05100 TERNI TR	Telefono/e-mail	
Titolo	ING.	Ordine/Iscrizione	INGEGNERI di TERNI / 222
Dichiarazione di indipendenza <sup>(8)</sup>	Il sottoscritto, consapevole delle responsabilità penali per false attestazioni, ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio, dichiara l'assenza del conflitto di interessi ai sensi del comma 3 dell'Allegato III del Decreto Legislativo 30 maggio 2008, n. 115.		
Informazioni aggiuntive			

#### 15. SOPRALLUOGHI

--	--	--	--

#### 16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	<input checked="" type="checkbox"/> Rilievo sull'edificio
Provenienza e responsabilità	

#### 17. SOFTWARE

Denominazione	EC601 versione 7	Produttore	Edilclima s.r.l.
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300) fornito dal C.T.I. (Comitato Termotecnico Italiano).			
<b>Certificato n. 002 rilasciato dal C.T.I. (Comitato Termotecnico Italiano) il 23 luglio 2009</b>			

Data emissione

21/11/2011





**Comitato Termotecnico Italiano Energia e Ambiente**  
Iscritto c/o la Prefettura di Milano nel Registro delle Persone Giuridiche al n. 604  
Via Scarlatti 29 - 20124 Milano - P.IVA 11494010157  
Tel. +39.02.266.265.1 Fax +39.02.266.265.50  
cti@cti2000.it - www.cti2000.it



## **CERTIFICATO DI CONFORMITA' ALLA NORMA UNI TS 11300:2008 PARTE 1 E PARTE 2**

### **CERTIFICATO N. 002**

**Il Comitato Termotecnico Italiano Energia e Ambiente**

**ATTESTA**

che il software applicativo EC601 versione 7- CD 9.1 T (luglio 2009) della ditta:

**EDILCLIMA SRL**  
Via Vivaldi, 7  
28021 Borgomanero NO  
P.I. 00460470032 - prot. N. 4

**È CONFORME  
ALLE NORME UNI TS 11300:2008 PARTE 1 E PARTE 2  
IN BASE AL REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE**

**Il Presidente**

**Prof. Ing. Cesare Boffa**

**Milano, 23 luglio 2009**

N. 52831 REP.

N. 33100 PROGR.

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaundici, il giorno ventuno del mese di dicembre

21 dicembre 2011

In Terni, presso il mio Studio, in Via del Mercato Vecchio  
numero civico 4.-

Innanzi a me Dr. CARLO FILIPPETTI, Notaio in Terni, ed i-  
scritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Terni,  
Spoleto ed Orvieto, assistito dalle testimoni signore:

- ALTOMARE NATASCIA nata a Terni il giorno 11 maggio 1978,  
domiciliata in Terni, Via del Convento n. 32, impiegata;
- CONTI ELEONORA nata a Terni il 28 agosto 1986 e domiciliata  
in Avigliano Umbro, Via Ignazio Silone, impiegata .-

Sono comparsi:

Per la parte venditrice il signor:

- BUCCHERI BENITO, nato ad Acquasparta il 28 ottobre 1932,  
imprenditore; il quale dichiara di intervenire al presente  
atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Ammini-  
strazione e legale rappresentante della Società a responsa-  
bilità limitata "TUILLO 4 S.R.L." con sede in Terni Largo Li-  
berotti numero 9, capitale sociale deliberato e sottoscrit-  
to euro 40.000,00 - versato euro 10.000,00, codice fiscale  
ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Terni numero  
01421320555 - in virtù di delibera del Consiglio di Ammini-

strazione della suddetta società in data 16 novembre 2011 che  
in estratto autentificato a mio rogito in data 18 novembre  
2011 n. 52654 rep.- trovasi allegata sotto la lettera "A"  
all'atto a mio rogito in data 21 novembre 2011 N. 52658 Rep.;

Per la parte acquirente la signora:

-  e domiciliata  
a Terni Via Carnano numero 2, collaboratrice familiare, Codi-  
ce Fiscale:TCC

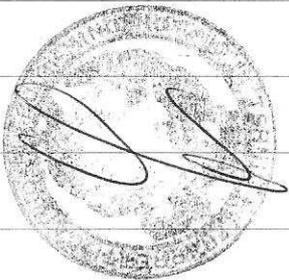
Interviene altresì il signor:

-  e do-  
miciliato in Terni Via della Fiera numero 8, Codice Fisca-  
le:

Detti comparenti, della cui identità io notaio sono certo,

PREMESSO:

- che con contratto preliminare di compravendita stipulato in  
data 28 maggio 2009 registrato presso l'Agenzia delle Entrate  
di Terni in data 9 giugno 2009 n.18836 mod.III esatti Euro  
386,00 il signor  si è obbligato ad acqui-  
stare dalla società "Tuillo 4 s.r.l." con sede in Terni, per  
sè o per persona che si è riservato di nominare, porzioni  
della Palazzina "A" del complesso immobiliare in Comune di  
Terni, Via Carnano, edificato dalla stessa società venditrice;  
- che il signor  intende nominare la per-  
sona a favore della quale ha inteso effettuare l'acquisto dei  
suddetti immobili, in esecuzione del preliminare sopra cita-



to, al prezzo di euro 228.880,00 IVA compresa.

Tutto ciò premesso i detti componenti mi richiedono di ricevere questo atto con il quale convengono e stipulano quanto segue:

#### ARTICOLO 1°

Il signor , in riferimento al preliminare di compravendita sottoscritto in data 28 maggio 2009 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Terni in data 9 giugno 2009 n.18836 mod.III esatti Euro 386,00, dichiara di nominare, quale acquirente degli immobili oggetto del detto preliminare, la moglie signora  il 9 aprile 1968, la quale dichiara di accettare.

#### ARTICOLO 2°

La Società a responsabilità limitata "TUILLO 4 S.R.L." con sede in Terni, come sopra rappresentata, vende e trasferisce a favore della signora  che accetta ed acquista:

- Porzione del fabbricato di nuova costruzione dalla società venditrice edificato in Comune di Terni, Via Carnano numeri civici 2,4,6 e 8 (già Via di Scigliano) e precisamente la porzione della Palazzina "A" con ingresso dal numero civico 2, costituita da:

- un appartamento disposto su due livelli, ai piani terreno e seminterrato, con corte annessa di pertinenza e da un locale uso autorimessa al piano seminterrato, il tutto distinto nel

C.E.U. di Terni nel foglio 87, particelle:

- 1872 sub.2, Cat.A2, Classe 8<sup>^</sup>, della consistenza di catastali vani 7 RC.Euro 650,74

- 1872 sub.43, Cat.C6, Classe 8<sup>^</sup>, della consistenza di catastali mq.18 RC.Euro 37,18

Confini: Diarena Mirco, società venditrice, spazi condominiali, salvi altri confini

Le parti chiedono la applicazione di quanto disposto dall'art.12 del D.L. 14/3/1988 n.70 convertito nella legge n.154/1988 e la conferma della rendita catastale dell' immobile sopra compravenduto.

Nella vendita sono comprese pro-quota tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione quanto venduto come per legge, compresa la rata di terreno di pertinenza censita al Catasto Terreni di Terni al foglio 87, particella 1687 di catastali mq.276, RD.Euro 1,64 e RA.Euro 0,93 avente destinazione a verde privato ad uso pubblico; ed i beni comuni non censibili quali risultano dallo elaborato planimetrico già introdotto presso l'Ufficio del Territorio di Terni e dal regolamento di Condominio con relative Tabelle Millesimali che trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto a mio rogito in data 21 novembre 2011 N. 52658 Rep.

La parte acquirente si impegna a rispettare ed a far rispettare anche dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo il detto Regolamento di Condominio con relative Tabelle Millesimali

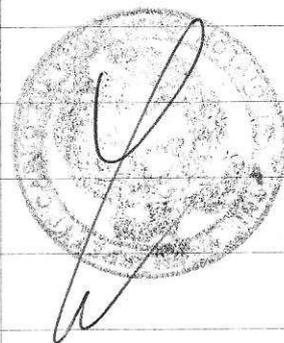
che dichiara di ben conoscere e di accettare in tutte le sue clausole e condizioni.-

La società venditrice da atto di aver nominato amministratore, per i primi due anni dalla costituzione del condominio, la signora Rag. Tania Rossi nata a Terni il 25 maggio 1972, con studio in Terni, Via del Serra numero 11; la parte acquirente dichiara di accettare tale nomina e di non aver nulla da eccepire riguardo alla stessa.-

La parte acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza dell'impianto di pannelli fotovoltaici che sovrasta gli otto posti auto privati siti al piano terreno insistenti sulla particella 1688 del foglio 87; impianto di proprietà condominiale.

La società venditrice come sopra rappresentata dichiara che il fabbricato di cui è porzione quanto sopra compravenduto è stato edificato su parte dell'area acquistata con atto a mio rogito in data 2 ottobre 2009 numero 49272 rep. registrato a Terni il 6 ottobre 2009 n.7214 serie 1T -

La parte acquirente dichiara di accettare per quanto la riguarda e cioè limitatamente a quanto compravenduto con questo atto, la convenzione stipulata dalla parte dante causa della società venditrice con il Comune di Terni, con atto rogito dr.avv. Caterina Grechi, Segretario Generale del Comune di Terni, in data 7 luglio 2009 N. 37161 Rep. registrata a Terni il 22.7.2009 al n. 425 Serie 1 e trascritta presso l'Agenzia



del Territorio di Terni in data 6 agosto 2009 al n.6283

Reg.Part., obbligandosi a subentrare , in luogo della società

venditrice, in tutti i diritti ed obblighi dalla stessa con-

venzione derivanti.

Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985

n.47 e successive modificazioni (Condono Edilizio) la società

venditrice come sopra rappresentata, dichiara che la sopra

descritta porzione di fabbricato è stata edificata in con-

formità e secondo le prescrizioni del Permesso di Costruire

numero 142 adottato in data 15 maggio 2009 - rilasciato dal

Comune di Terni in data 6 agosto 2009, volturato a nome della

società venditrice in data 26 novembre 2009 N.213466 Prot. e

successiva Denuncia Inizio Attività (Variante a permesso di

costruire) presentata al Comune di Terni in data 25 maggio

2011 n.0075978 prot. e che la relativa costruzione è stata

ultimata nel corrente anno.

La parte acquirente dichiara di avere verificato tutte le o-

pere e gli impianti degli immobili compravenduti e di non a-

ver eccezioni da sollevare al riguardo.

La parte acquirente da atto di avere ricevuto dalla parte

venditrice l'attestato di certificazione energetica redatto

dall' Ing.Marchetti Pietro dell'ordine degli ingegneri della

Provincia di Terni in data 21 novembre 2011 e le informazioni

in ordine alla certificazione energetica degli edifici.

La società venditrice si impegna a chiedere alla amministra-

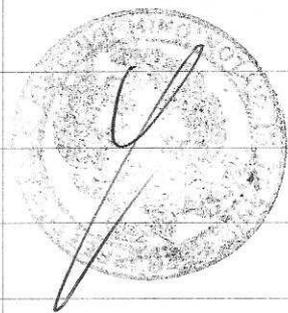
zione competente il rilascio del certificato di agibilità e dichiara, inoltre, che gli immobili compravenduti hanno tutte le caratteristiche per ottenere il rilascio di detto certificato.

#### ARTICOLO 2°

La compravendita è stipulata a corpo, con tutti i diritti, le pertinenze, le servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti, nulla escluso ed eccettuato, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto sopra compravenduto attualmente si trova e per il prezzo dichiarato dalle parti di Euro 220.076,92 (duecentoventimilasettantasei virgola novantadue) oltre I.V.A. come per legge pari ad Euro 8.803,08 e così per il complessivo prezzo di Euro 228.880,00 (duecentoventottomilaottocentottanta/00) che viene pagato come segue:

a) - Euro 48.880,00 la società venditrice come sopra rappresentata dichiara di averli ricevuti dalla parte acquirente alla quale ne rilascia quietanza di saldo;

b) - Euro 180.000,00 accollandosi il signor , a titolo di liberalità, il pagamento dell'importo relativo rappresentante la quota numero 2) di capitale originario di euro 180.000,00 del mutuo concesso alla società venditrice dalla Cassa di Risparmio di Spoleto s.p.a. - in forza degli atti a mio rogito in data 2 ottobre 2009 numero 49273 rep. registrato a Terni il 6 ottobre 2009 numero 7215 serie 1T ed atto di erogazione, quietanza e frazionamento in



data 18 novembre 2011 numero 52650 rep. - atti che qui si richiamano a tutti gli effetti.-

Detta quota di mutuo è garantita da formalità ipotecaria che grava su quanto compravenduto.

Tutti gli oneri e le garanzie che sono a carico ed a favore della società venditrice originaria debitrice passano a carico ed a favore del signor [redacted]; in particolare gli importi di preammortamento decorrenti dalla data odierna fino alla data di inizio dell'ammortamento saranno a carico del signor [redacted] in proporzione alla quota di mutuo come sopra accollata.-

Il signor [redacted] dichiara di accettare in ogni loro parte e condizione i predetti atti di mutuo per quanto lo riguarda e cioè limitatamente a quanto compravenduto con questo atto dalla signora [redacted], obbligandosi in particolare al pagamento delle relative rate di ammortamento alle previste scadenze.-

La signora [redacted], proprietaria dell'immobile cauzionale, presta il proprio incondizionato consenso alla iscrizione della garanzia ipotecaria.-

Le parti, tenuto conto che la parte venditrice intende chiedere alla Banca che ha concesso il mutuo stesso, la liberazione, ai sensi del secondo comma dell'art.1273 Cod.Civ., dalle obbligazioni originariamente contratte in relazione al medesimo mutuo, in quanto accollate al signor [redacted]

con il presente atto, ferma restando la garanzia ipotecaria costituita sul bene immobile compravenduto con il presente atto, con riferimento al disposto dell'art.1275 cod.civ., nell'ipotesi in cui la citata Banca conceda liberazione della parte venditrice, confermano la garanzia ipotecaria concessa con il richiamato contratto di mutuo.

La società venditrice come sopra rappresentata rilascia alla parte acquirente quietanza di saldo dell'intero prezzo come sopra pagato.-

Le parti, da me ammonite sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni false, dichiarano, sotto la propria responsabilità :

- che la quota di prezzo sub.a) è stata pagata mediante:
- numero cinque assegni bancari non trasferibili tratti dalla UBI Banca Popolare di Ancona rispettivamente in data: 29 maggio 2009 numero 5600016927 - 11 di euro 10.400,00; 3 gennaio 2011 numero 5604018511 - 00 di euro 2.184,00; 1<sup>o</sup> luglio 2011 numero 5604018516 - 05 di euro 5.200,00; 14 settembre 2011 numero 5604018518 - 07 di euro 2.600,00; 21 settembre 2011 numero 5604018519 - 08 di euro 2.600,00;
- euro 3.120,00 in contanti in data 5 febbraio 2010
- euro 3.200,00 in contanti in data 15 marzo 2010
- euro 1.976,00 in contanti in data 19 aprile 2010
- numero due assegni bancari non trasferibili tratti dalla UUBI Banca Popolare di Ancona in data odierna di euro

8.800,00 cadauno, rispettivamente numero 5608391862 - 08 e

5608391863 - 09

- che la quota di prezzo sub.b) viene pagata mediante accollo di mutuo;

- di essersi avvalsa, la sola parte venditrice, della "Habititalia s.a.s. di Simoni Mario & C." - con sede in Terni, Piazza Dalmazia numero 21, Partita I.V.A. 01284330550 - iscrizione al Ruolo numero 351 presso la C.C.I.A.A. per la Provincia di Terni - in persona del legale rappresentante signor Simoni Mario, nato a Terni il 2 giugno 1956 codice fiscale SMN MRA 56H02 L117E - iscritto al numero 59 del Ruolo degli Agenti Immobiliari presso la C.C.I.A.A. della Provincia di Terni - e che la spesa per la mediazione è pari ad euro 7.161,00 al netto della ritenuta di acconto, pagata con assegno bancario non trasferibile tratto dalla Carispa spa in data 28 maggio 2009 numero 0024208726 - 09 di pari importo.

### ARTICOLO 3°

La società venditrice come sopra rappresentata, garantisce la legittima proprietà, la piena disponibilità e la libertà di quanto venduto da vincoli, servitù non apparenti, pesi ed ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle norme contenute nella sopra citata convenzione e della ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Terni in data 8 ottobre 2009 numero 2341 reg.part.- a garanzia della quota di mutuo n.2) per la complessiva somma di euro

360.000,00 come sopra accollata.-

Si fa riferimento alle planimetrie depositate in Catasto che si allegano a questo atto sub."A" e "B" che le parti dichiarano di aver esaminato e controllato.

La parte venditrice intestataria degli immobili oggetto del presente atto, come sopra rappresentata, dichiara e la parte acquirente ne prende atto e conferma, che i dati catastali e le planimetrie catastali degli stessi immobili depositata in Catasto sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale.

#### ARTICOLO 4°

La società venditrice come sopra rappresentata rinuncia all'ipoteca legale.-

#### ARTICOLO 5°

Le parti dichiarano che il presente atto è soggetto al pagamento dell'I.V.A. - e che quanto compravenduto con questo atto non è di lusso ai sensi del D.M. 2/8/1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.218 del 27/8/1969.-

La parte acquirente, chiede l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla legge 19/7/1993 n.243 - conversione in legge con modificazioni del D.L. 22/5/1993 n.155 - e dalla legge 28 dicembre 1995 n.549 - ed a tale scopo dichiara di avere la propria residenza nel territorio del Comune di Terni; di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto,

uso o abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile acquistato e 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 di altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente con le agevolazioni di cui all'art.3 comma 131 della legge 28/12/1995 n.549 e di tutte le altre norme elencate nello stesso art.3 comma 131 della citata legge 549/95.-

#### ARTICOLO 6°

Ai fini della legge 19 maggio 1975 n.151 l'acquirente dichiara di essere coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni.

I comparenti mi esonerano dalla lettura degli allegati.

In presenza dei testimoni, questo atto è stato letto da me notaio ai comparenti, i quali, a mia domanda lo hanno riconosciuto conforme alla loro volontà. Esso è stato scritto da persona di mia fiducia e parte da me su dodici pagine di tre fogli e viene sottoscritto in fine ed a margine dei fogli intermedi dai comparenti e da me alle ore 10,30. Le firme finali vengono apposte sulla tredicesima pagina del quarto foglio.

F.to: Buccheri Benito

F.to:

F.to:

F.to: Eleonora Conti teste

F.to: Natascia Altomare teste

F.to: Carlo Filippetti

Registrato a Termini 27.12.2011

N. 9819 Sub. 1T

Copia conforme all'originale che si trova:

allo posto interiore

al numero 4 via 2

Termini 11.02.2016

