
TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A.

N. Gen. Rep. **000049/13**

Giudice Dr. NATALIA GIUBILEI
Custode Giudiziario AVV. STEFANIA ROSSI

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Stefano Aguzzi
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 112
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 1035
C.F. GZZSFN56T01L117N- P.Iva 00681890554*

con studio in Terni (Terni) Via Archimede n. 19

cellulare: 3355885166

email: stagu@libero.it

**Beni in Monteleone D'orvieto (Terni) Via Giovanni XXIII n. 2
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito in Monteleone D'Orvieto (Terni) Via Giovanni XXIII n. 2.

L'edificio in cui insistono i beni immobili pignorati risulta essere un fabbricato bifamiliare di civile abitazione di n. 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, realizzato con Concessione Edilizia n. 31 del 15/12/1983; con struttura portante in travi e pilastri di cemento armato e solai intermedi presumibilmente in laterocemento, l'edificio è sito ai margini del centro abitato di nuova espansione di Monteleone D'Orvieto, in una zona a bassa densità abitativa e comodamente raggiungibile. Tutti i beni pignorati insistono nello stesso edificio ed hanno destinazioni ad uso abitazione il cespite principale (oltre ad una pertinenza), mentre l'altro risulta accatastato ad uso autorimessa; tuttavia la pratica edilizia con cui fu chiesta la concessione edilizia, riporta la planimetria di progetto con destinazione a rimessa attrezzi edili. Con pianta geometricamente articolata, il fabbricato si trova edificato su di un'area morfologicamente mossa, in posizione lievemente elevata rispetto alla Strada Provinciale n. 60 che scorre a breve distanza dal lotto, sul versante esposto a sud di una collinetta posizionata a nord-est del centro storico di Monteleone D'Orvieto, zona prevista come residenziale di completamento dal P.R.G., a bassa densità abitativa per cui gli edifici risultano praticamente delle villette di non più di due piani fuori terra. L'edificio è circondato da un'area pertinenziale (distinta al F. 1 part. 76 sub 1-bene comune non censibile) sistemata a giardino e presenta un percorso pavimentato per il raggiungimento degli ingressi dei due appartamenti, siti al piano rialzato, oltre ad un percorso carrabile pavimentato anch'esso, per il raggiungimento dell'autorimessa sita al piano seminterrato. L'appartamento in oggetto, sito al piano rialzato, si affaccia sul giardino con la parete a sud (dove si trova il percorso pedonale di accesso), quella a nord affaccia sul percorso carrabile per l'autorimessa, mentre la parete posta a ovest è quella che prospetta verso i cancelli d'ingresso al giardino che danno Via Giovanni XXIII. L'appartamento abitativo al piano rialzato è raggiungibile tramite il percorso esterno già citato ed una corta rampa di scale che porta in quota pianerottolo d'ingresso coperto; a fianco della scala suddetta si trova la rampa che conduce al piano seminterrato. L'appartamento si sviluppa con un vano d'ingresso dal quale si accede a sinistra alla cucina-tinello e proseguendo dritto si accede all'ampio soggiorno, dotato di balcone sulla parete di sinistra (lato sud), mentre sulla parete di destra si trova una porta ed un piccolo disimpegno di distribuzione alle due camere da letto, di cui una dotata di balcone (lato ovest) ed al servizio igienico. Pertinenza del cespite sopra descritto sono la cantina ed il wc siti al piano seminterrato, oltre al vano tecnico della centrale termica (distinta al F. 1 part. 76 sub 1, unitamente alla corte di pertinenza-bene comune non censibile), adiacente e di altra proprietà, raggiungibili tramite la scala esterna precedentemente descritta. Posto al piano rialzato, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **121,35**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Montegabbione il 04/08/1958-proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni **foglio 1 mappale 76 subalterno 3**, categoria A/2, classe 5[^], di vani 5,5, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 355,06.

Coerenze: - Al Catasto Fabbricati il F. 1 part. 76 sub 3, variazione del 01/01/1992; ex F. 1 part. 76 sub 3, classamento del 09/10/1991 in atti dal 29/07/1997; ex F. 1 part. 76 sub 3, classamento automatico del 09/10/1991 in atti dal 04/05/1993; ex F. 1 part. 76 sub 3, costituzione del 09/10/1991.

- Al Catasto Terreni il F. 1 part. 76, ente urbano di mq.1.200, tipo mappale del 20/09/1991 in atti dal 08/10/1991; ex F. part. 76, terreno, di mq. 1.200, frazionamento del 23/08/1974 in atti dal 30/09/1975.

Note: (Cfr allegato n.2)

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sita in Monteleone D'Orvieto (Terni)
Via Giovanni XXIII n. 2.

L'altra unità immobiliare oggetto della perizia si trova al piano seminterrato, con destinazione catastale ad uso autorimessa ed ha uno sviluppo planimetrico che in pratica insiste anche sotto il sedime dell'appartamento adiacente. Si fa notare che attualmente l'ambiente unico presente nella planimetria catastale non risulta essere più tale a causa della realizzazione di alcune tramezzature che dividono l'ambiente originario in più vani, più precisamente descritti come segue. Inoltre è da sottolineare che nella planimetria del piano seminterrato, facente parte del progetto presentato per l'ottenimento della Concessione Edilizia originaria, non risulta nemmeno la suddivisione presente invece nelle planimetrie catastali che hanno originato la suddivisione dei subalterni, essendo indicato tutto il piano seminterrato come ambiente unico a destinazione deposito materiali edili. Scendendo la rampa di scale prima descritta, adiacente a quella di accesso per l'appartamento, si accede tramite una porta al vano centrale termica, attraversato il quale si giunge ad un disimpegno dove a sinistra una porta consente l'accesso ad un ampio vano, ora utilizzato a taverna, ed in fondo a questo un'altra porta conduce ad un vano utilizzato a camera da letto dal quale si accede al wc, che fa parte del sub dell'appartamento; sempre dal citato disimpegno, a destra una porta conduce ad un vano molto ampio anch'esso utilizzato a taverna, in fondo al quale una porta permette l'accesso ad un ambiente non di proprietà ed accatastato con altro subalterno e quindi non facente parte dei cespiti pignorati. Posta al piano seminterrato, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **155,39**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Montegabbione il 04/08/1958-proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni **foglio 1 mappale 76 subalterno 2**, categoria C/6, classe 4[^], di 134 mq, - rendita: Euro 276,82.

Coerenze: - Al Catasto Fabbricati il F. 1 part. 76 sub 2, variazione del 01/01/1992; ex F. 1 part. 76 sub 2, classamento del 09/10/1991 in atti dal 29/07/1997; ex F. 1 part. 76 sub 2, classamento automatico del 09/10/1991 in atti dal 04/05/1993; ex F. 1 part. 76 sub 2, costituzione del 09/10/1991.

- Al Catasto Terreni il F. 1 part. 76, ente urbano di mq.1.200, tipo mappale del 20/09/1991 in atti dal 08/10/1991; ex F. part. 76, terreno, di mq. 1.200, frazionamento del 23/08/1974 in atti dal 30/09/1975.

Note: (Cfr allegato n.2)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale di completamento (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: misto agricole-residenziale

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS in qualità di proprietaria del bene, per atto di accertamento della proprietà a titolo originario per intervenuta usucapione, ai sensi dell'art. 2643 12/BIS C.C., verbale di accordo ex L. 98/13 (Cfr allegato n.3). Dovrà essere accertato, tramite certificato anagrafico, lo stato patrimoniale della Sig.ra OMISSIS, al momento dell'atto suddetto.

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 alla data del 07/10/2015

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di **BANCA INTESA S.P.A., contro OMISSIS**, a firma di Notaio Cinelli Alessandro in data 27/07/2006 al n. 102571 di rep. iscritta a Terni in data 08/08/2006 al n. 2384 di reg. part.
importo ipoteca: Euro 191.700,00
importo capitale: Euro 127.800,00

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A. contro OMISSIS** a firma di ufficiale giudiziario del Tribunale di Orvieto in data 19/06/2013 al n. 421 di rep. trascritto a Terni in data 26/07/2013 al n. 5494 di reg. part.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Sentenza dichiarativa di fallimento derivante da atto giudiziario a favore di **massa dei creditori di OMISSIS** per il diritto di proprietà della quota di 1/16 contro **OMISSIS** per il diritto di proprietà della quota di 1/16 a firma di Tribunale di Orvieto in data 22/04/1994 al n. 141 di rep. trascritto a Terni in data 14/01/2004 al n. 372 di reg. part.

Riferito limitatamente a: Abitazione F. 1 part. 76 sub 3

- Convenzione edilizia derivante da atto notarile a favore di **Comune di Monteleone D'Orvieto contro OMISSIS** per 1/2 di piena proprietà-OMISSIS per 1/2 di piena proprietà (tra gli altri) a firma di Notaio Franco Campioni in data 23/07/1996 al n. 5550 di rep. trascritto a Terni in data 21/08/1996 al n. 5224 di reg. part.. La presente per rettificare la superficie della particella n. 55 del F. 1 del NCT di Monteleone D'Orvieto, variata in diminuzione per effetto dei lavori eseguiti sulla strada Provinciale Piegaro-Montegabbione dalla Amministrazione Provinciale. A seguito dei detti lavori la superficie vincolata a favore del Comune di Monteleone D'Orvieto con la Convenzione rettificata è passata da mq. 24.660 a mq. 23.590.

Riferito limitatamente a: appezzamento di terreno distinto al NCT al F. 1 part. 76

- Convenzione edilizia derivante da atto notarile a favore di **Comune di Monteleone D'Orvieto contro OMISSIS-OMISSIS-OMISSIS in proprio e quali eredi di OMISSIS (tra gli altri)** facenti parte al OMISSIS a firma di Notaio Carlo Filippetti in data 19/09/1981 al n. 1711 di rep. trascritto a Terni in data 14/11/1981 al n. 6184 di reg. part.

Riferito limitatamente a: appezzamento di terreno distinto al NCT al F. 1 part. 76

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: attualmente l'ambiente unico presente nella planimetria catastale non risulta essere più tale a causa della realizzazione di alcune tramezzature che dividono l'ambiente originario in più vani, più precisamente descritti come segue. Scendendo la rampa di scale, adiacente a quella di accesso per l'appartamento, si accede tramite una porta al vano centrale termica, attraversato il quale si giunge ad un disimpegno dove a sinistra una porta consente l'accesso ad un ampio vano, ora utilizzato a taverna, ed in fondo a questo un'altra porta conduce ad un vano utilizzato a camera da letto dal quale si accede al wc, già presente nella planimetria catastale; sempre dal citato disimpegno, a destra una porta conduce ad un vano molto ampio anch'esso utilizzato a taverna, in fondo al quale una porta dà accesso ad un ambiente non di proprietà ed accatastato con altro subalterno e quindi non facente parte dei cespiti pignorati. Per quanto attiene la realizzazione delle taverne e della camera da letto, il sottoscritto ritiene che mancando il rispetto degli standard urbanistici minimi, tali abusi non potranno essere sanati, quindi sarà necessario effettuare la messa in pristino, con un costo stimabile all'attualità in circa Euro 1.500,00, comprensivo dello smontaggio dei termoconvettori e delle cucine a parete. Per la diversa distribuzione degli spazi interni, potrà essere richiesto un titolo edilizio a sanatoria ai sensi della L.R. N. 1/2005, con costo stimabile all'attualità in circa Euro 4.000,00, comprensivo di spese tecniche ed escluso IVA.

Oneri totali: € 5.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: In riferimento a quanto espresso nella sezione relativa alle difformità edilizio-urbanistiche, dovrà essere presentata una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, con un costo stimabile all'attualità in circa Euro 500,00, comprensivo di spese tecniche.

Oneri totali: € 500,00

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**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: per accedere alle unità immobiliari oggetto della presente procedura è necessario transitare su corte comune, identificata catastalmente come bene comune non censibile e distinta al F. 1 part. 76 sub 1. Risulta oltremodo comune con altri soggetti la centrale termica identificata come sopra. Si evidenzia, inoltre, che al piano seminterrato è possibile accedere ad altra porzione di unità immobiliare non ricompresa nella presente procedura, unita comunque di fatto a quella oggetto dell'esecuzione immobiliare di che trattasi.

Al momento del sopralluogo, all'esterno dello stabile, di cui le unità immobiliari in esame sono porzioni, erano parzialmente montati degli elementi per ponteggio a cavalletti lungo le facciate, ma non era in essere alcun tipo di lavorazione che presupponga dei lavori di manutenzione.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E. lo scrivente ha inoltrato apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato. Non appena ottenuta la relativa risposta si procederà ad aggiornare il presente elaborato peritale (Cfr allegato n.6)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- OMISSIS proprietaria dal 18/12/2013 ad oggi in forza di verbale di accordo ex L. 98/13- accertamento usucapione ai sensi dell'art. 2643 12/bis a firma di Notaio Francesco Previti in data 18/12/2013 al n. 92494 di rep. trascritto a Terni in data 02/01/2014 al n. 5 di reg. part.

6.2 Precedenti proprietari:

- OMISSIS proprietario dal 27/07/2006 al 18/12/2013 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Cinelli Alessandro in data 27/07/2006 al n. 102570 di rep. trascritto a Terni in data 08/08/2006 al n. 6596 di reg. part..

- OMISSIS per il diritto di nuda proprietà pari a 3/4 proprietario dal 22/03/2006 al 27/07/2006 in forza di decreto di trasferimento immobili a firma di Tribunale di Orvieto in data 22/03/2006 al n. 32 di rep. trascritto a Terni in data 12/04/2006 al n. 2915 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 1 part. 76 sub 2

- OMISSIS per il diritto di nuda proprietà pari a 6/8 proprietario dal 03/07/2000 al 27/07/2006 in forza di decreto di trasferimento immobili a firma di Tribunale di Orvieto in data 03/07/2000 al n. 325 di rep. trascritto a Terni in data 01/08/2000 al n. 5376 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 1 part. 76 sub 3

- OMISSIS per il diritto di nuda proprietà pari a 3/4-OMISSIS per il diritto di nuda proprietà pari a 3/12 proprietario dal 17/11/1997 al 03/07/2000 in forza di successione testamentaria in morte di OMISSIS con atto registrato a Ufficio del Registro in data 07/05/2003 al n. 75/337 trascritto a Terni in data 08/08/2003 al n. 6049 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 1 part. 76 sub 3

- OMISSIS per il diritto di nuda proprietà pari a 3/4-OMISSIS per il diritto di nuda proprietà pari a 3/12 proprietario dal 17/11/1997 al 22/03/2006 in forza di successione testamentaria in morte di OMISSIS con atto registrato a Ufficio del Registro in data 07/05/2003 al n. 75/337 trascritto a Terni in data 08/08/2003 al n. 6049 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 1 part. 76 sub 2

- OMISSIS per il diritto di nuda proprietà pari a 4/6-OMISSIS per il diritto di nuda proprietà pari a 1/6-OMISSIS per il diritto di proprietà pari ad 1/6 proprietario dal 19/10/1980 al 17/11/1997 in forza di successione legittima in morte di OMISSIS con atto trascritto a Terni in data 03/05/1982 al n. 2533 di reg. part.

Riferito limitatamente a: terreno F. 1 part. 76

- OMISSIS-OMISSIS per i diritti di nuda proprietà pari a 1/2 ciascuno-OMISSIS-OMISSIS per i diritti di usufrutto con diritto di accrescimento proprietario dal 22/08/1977 al 19/10/1980 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio F. Pongelli in data 22/08/1977 al n. 46016 di rep. trascritto a Terni in data 16/09/1977 al n. 4202 di reg. part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 31 per lavori di casa d'abitazione bifamiliare intestata a OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS. Concessione Edilizia rilasciata in data 15/12/1983- n. prot. 31. Esaminato dalla commissione edilizia in data 06/07/1983. L'agibilità non è ancora stata rilasciata, nè risulta presentata apposita richiesta.

Descrizione appartamento di civile abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito in Monteleone D'Orvieto (Terni) Via Giovanni XXIII n. 2.

L'edificio è stato costruito nel 1983.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m..

(Cfr allegato n.2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B-residenziale di completamento Norme tecniche ed indici: - Sono consentiti interventi edilizi nei lotti che hanno superficie non inferiore a mq. 500, purchè siano già realizzate le infrastrutture primarie;

- distanza minima tra pareti finestrate e pareti antistanti di costruzioni adiacenti o da altre pareti della stessa costruzione uguale a ml. 10,00;

- distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà o dai limiti di zona uguale a ml. 5,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
appartamento	Sup. reale lorda	94,07	1,00	94,07
balcone	Sup. reale lorda	9,55	0,25	2,39
cantina	Sup. reale lorda	49,79	0,50	24,90
	Sup. reale lorda	153,41		121,35

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a. e laterizio, condizioni: buone.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Note: Risultano pavimentati con mattonelle di Klinker 12x24, con disposizione a testa-avanti.

Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento: ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonacati e tinteggiati, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: mattonelle di monocottura 30x30 a tinta unita, condizioni: buone.

Pavim. Interna: Riferito limitatamente a: ingresso-cucina-tinello.
materiale: mattonelle di monocottura 30x30 a tinta unita, con inserti angolari in tozzetto a losanga, condizioni: buone.

Pavim. Interna: Riferito limitatamente a: soggiorno.
materiale: mattonelle di monocottura 30x30 a tinta sale e pepe, condizioni: buone.

Pavim. Interna: Riferito limitatamente a: camere da letto.
materiale: mattonelle di monocottura 20x20 a tinta unita, condizioni: buone.

Rivestimento: Riferito limitatamente a: servizio igienico.
ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica 20x20 stesso colore del pavimento ma di tonalità più chiara, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.

Infissi esterni: Riferito limitatamente a: rivestimento cucina della parete lato mobile.
tipologia: doppia anta a battente, materiale: in legno con disegno all'inglese con vetrocamera, protezione: persiane alla romana, materiale protezione: in alluminio verniciate a fuoco, condizioni: buone.

Note: Gli infissi esterni in legno sono in ottimo stato e non necessitano di manutenzione straordinaria, ma di quella ordinaria (trattamenti periodici per la conservazione), mentre le persiane esterne in alluminio verniciato a fuoco non necessitano nemmeno di manutenzione ordinaria per le proprie intrinseche caratteristiche.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente con sopra luce, materiale: in legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno naturale con specchiatura in vetro sulla metà superiore, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno naturale, condizioni: buone.

Pavim. Interna: Riferito limitatamente a: servizio igienico-camere.
materiale: mattonelle di monocottura 12x24 color cotto e disposte "a testa avanti", condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: cantina.

<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: pareti, materiale: trattate con intonaco rustico e tinteggiate, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: cantina.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio verniciato a fuoco con vetro semplice, protezione: inferriata esterna, materiale protezione: ferro, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: cantina.
<i>Impianti:</i> <i>Termico:</i>	tipologia: autonomo con caldaia a produzione di ACS, alimentazione: gasolio, con serbatoio esclusivo esterno, interrato sulla corte comune, rete di distribuzione: tubazioni sottotraccia in rame, diffusori: radiatori in acciaio verniciato, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative. Note: I vani siti al piano seminterrato, sia quelli di pertinenza che quelli ricavati suddividendo l'originario vano ad autorimessa e utilizzati a taverna, presentano elementi riscaldanti (i due vani ad uso taverna hanno però dei termoconvettori) presumibilmente collegati alla caldaia a servizio dell'appartamento, ad eccezione del vano che ha mantenuto l'uso ad autorimessa, che non presenta elementi radianti. <u>Si evidenzia che da una prima verifica delle prestazioni energetiche globali e parziali dell'immobile, allo stesso può essere attribuita la classe energetica "G".</u> Riferito limitatamente a: abitazione.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative. Note: Si precisa che il contatore è posizionato al piano seminterrato, all'interno di un vano non di proprietà
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia e sfilabile, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative. Riferito limitatamente a: abitazione-vani ad uso taverna-cameretta.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: tipo a vista, con canalizzazioni in pvc fissate a pareti e soffitti, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative. Note: il contatore dei sopradescritti impianti, dotati di differenziali salvavita, è posizionato nel vano comune della centrale termica.

Descrizione **autorimessa** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sita in Monteleone D'Orvieto (Terni) Via Giovanni XXIII n. 2.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,13 m.(variabile)
(cfr allegato n.2)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
autorimessa	Sup. reale lorda	155,39	1,00	155,39
	Sup. reale lorda	155,39		155,39

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: monocottura 30x30 finitura finto cotto, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio verniciato a fuoco, vetro semplice, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: pareti, materiale: intonacate al grezzo, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: autorimessa.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: pareti, materiale: intonacate e tinteggiate, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: locali accessori autorimessa.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: porta basculante, materiale: legno, accessori: assenti, condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	
<i> Elettrico:</i>	tipologia: tipo a vista, con canalizzazioni in pvc fissate a pareti e soffitti, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione, ecc..

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.4). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento di civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie lorda commerciale	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	94,07	€ 850,00	€ 79.959,50
balcone	2,39	€ 850,00	€ 2.029,38
cantina	24,90	€ 850,00	€ 21.160,75
	121,35		€ 103.149,63

- Valore corpo:	€ 103.149,63
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 103.149,63
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 103.149,63

B. autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie lorda commerciale	Valore unitario	valore complessivo
autorimessa	155,39	€ 425,00	€ 66.040,75
- Valore corpo:			€ 66.040,75
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 66.040,75
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 66.040,75

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento di civile abitazione	121,35	€ 103.149,63	€ 103.149,63
B	autorimessa	155,39	€ 66.040,75	€ 66.040,75
			€ 169.190,37	€ 169.190,37

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:

€ 25.378,56

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.000,00

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:

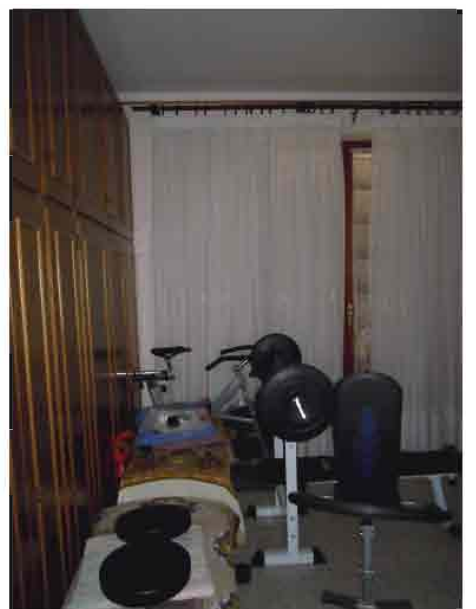
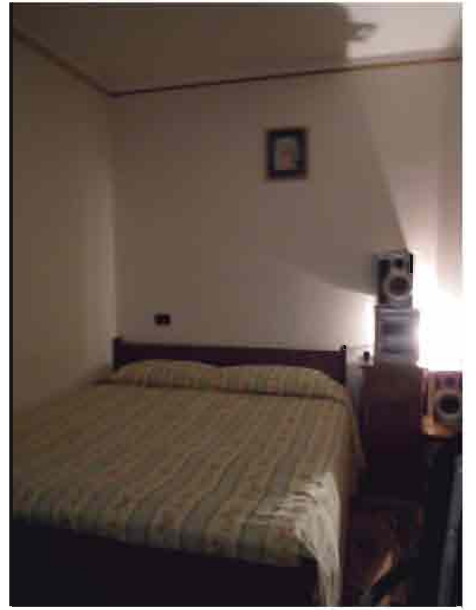
€ 143.811,82

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:

€ 137.811,82

ALLEGATO N. 1











R.B.L. S.p.A.		LEGNAGO (VR)	
CALDAIA TIPO 2RCT - 2KRCT 4		VIA DEGLI ALPINI, 1	
Cod.		N°	
Categoria Combustibile			
Potenza termica focolare	kW	29,8	
	kcal/h	25.700	
Potenza termica convenzionale	kW	27,8	
	kcal/h	23.900	
Potenza termica utile	kW	27	
	kcal/h	23.200	
Omologaz. A.N.C.C. N°			
Pressione max esercizio bar 4			
Resistenza circuito fumi: mbar			





ALLEGATO N. 2



ELABORATO PLANIMETRICO - R. 1:500

COMUNE DI MONTELEONE D'ORVIETO

FOGLIO DI MAPPA N° 1

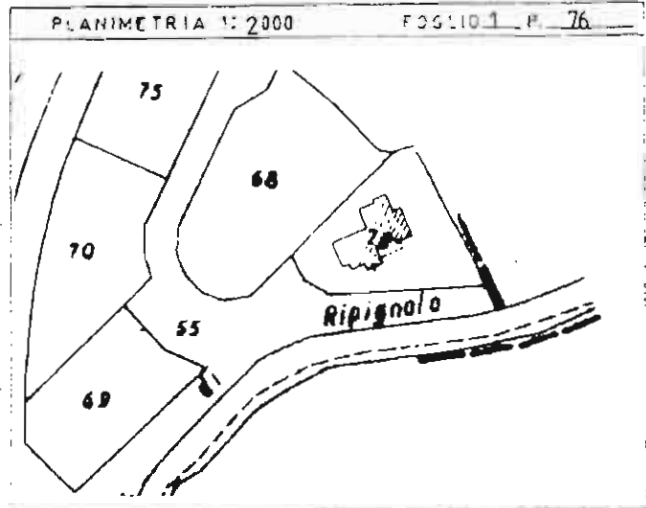
DEN. TIPO MAPP. N° DEL

Proprietà:

~~ROSSI MARIO~~ prop. 6/8

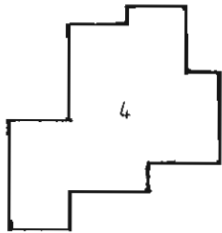
~~ROSSI ENRICO~~ prop. 1/8

~~ROSSI VERONICA~~ prop. 1/8

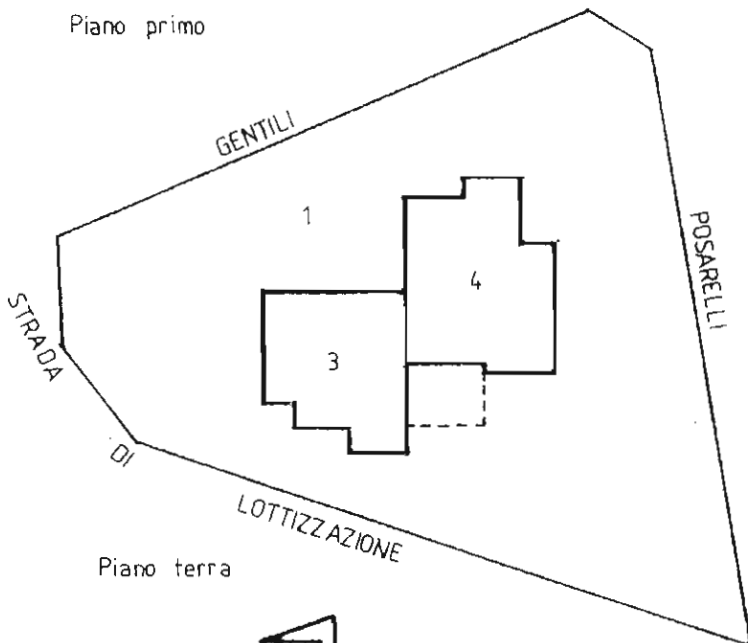


ELENCO SUBALTERNI ATTRIBUITI
AL Foglio 1 Particella 76:

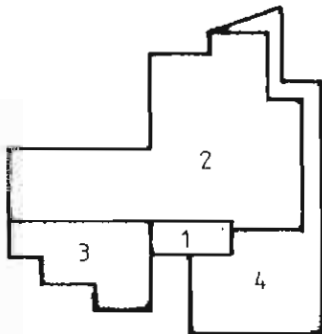
- SUB 1: Bene comune non censibile
(Corte e centrale termica al piano seminterrato)
- SUB 2: Autorimessa al piano seminterrato
- SUB 3: Abitazione al piano terra con cantina al piano seminterrato
- SUB 4: Abitazione al piano terra con cantina al piano seminterrato



Piano primo



Piano terra



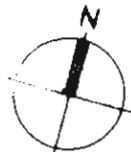
Piano seminterrato

UFFICIO TECNICO COMUNALE
SEGRETERIA COMUNALE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

[Handwritten signature]

MONT. ORV. 2399/191



00555805



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2015 - Comune di MONTELEONE D'ORVIETO (F543) - < Foglio: 1 - Particella: 76 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Ufficio Provinciale di Terni - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: MONTELEONE D'ORVIETO

Fianco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELLENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	det:
MONTELEONE D'ORVIETO			I	76			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA GIOVANNI XXIII		T			Partita speciale A	
2	VIA GIOVANNI XXIII	2	SI			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE	
3	VIA GIOVANNI XXIII	2	SI T 0001			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
4	VIA GIOVANNI XXIII	2	SI T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: 0.00

Visura telematica

MODULARIO
F. rig. rend. 487

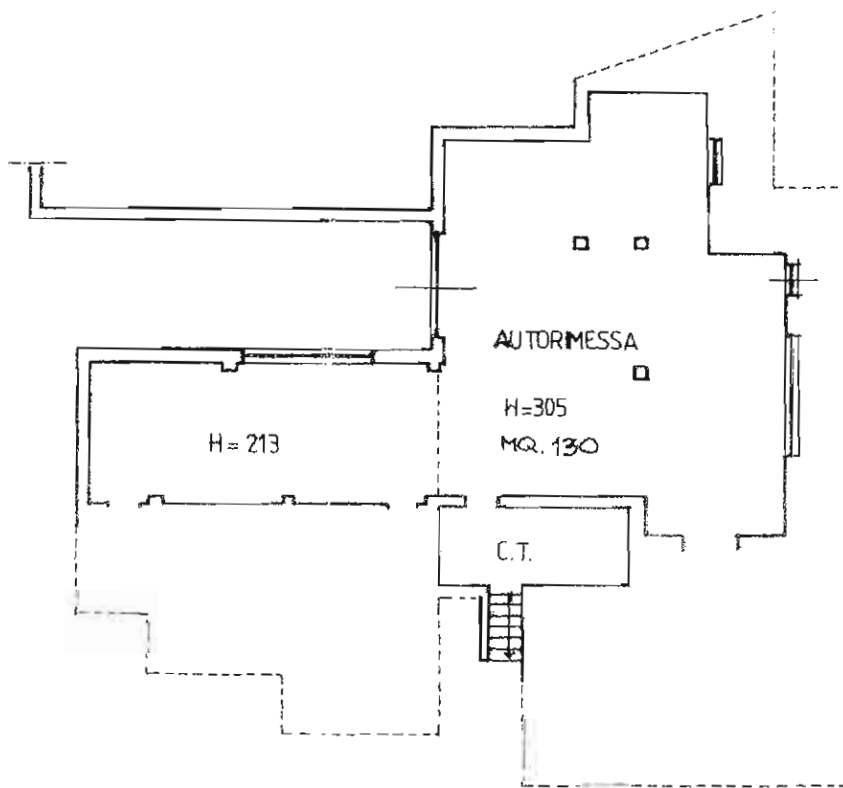


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BM (CE)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTELEONE D'ORVIETO... via GIOVANNI XXIII... civ. 2



PIANO SEMINTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



00555771

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. PARACIANI ENRICO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali

Iscritto all'albo dei Geometri

Data presentazione: 09/10/1991 - Data: 01/07/2015 - n. TR0047785 - Richiedente TRIBUNALE TERNI

Fot. schede: 76 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato di stampa: A4 (210x297) - Data: 02/10/1991 - Firma: *Enrico Paraciani*



MODULARIO
F. rig. rend. 287

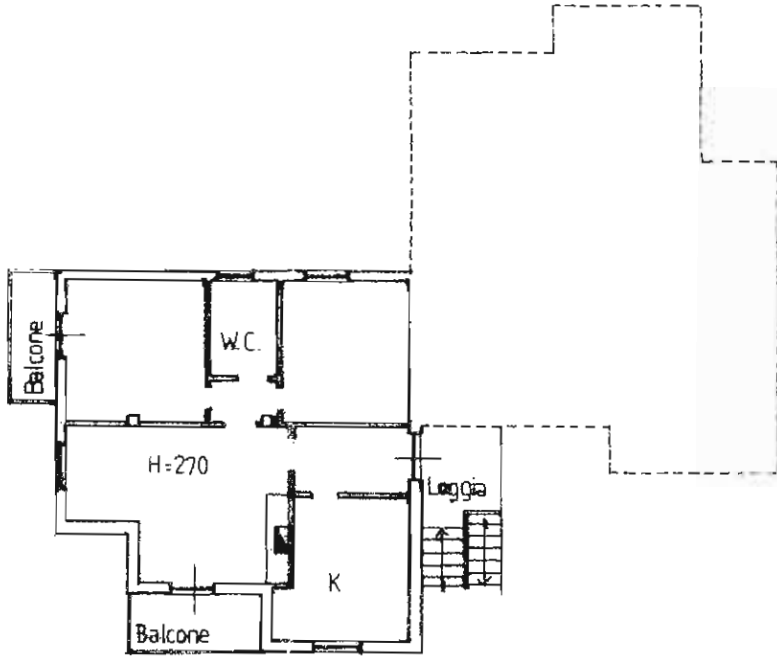


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

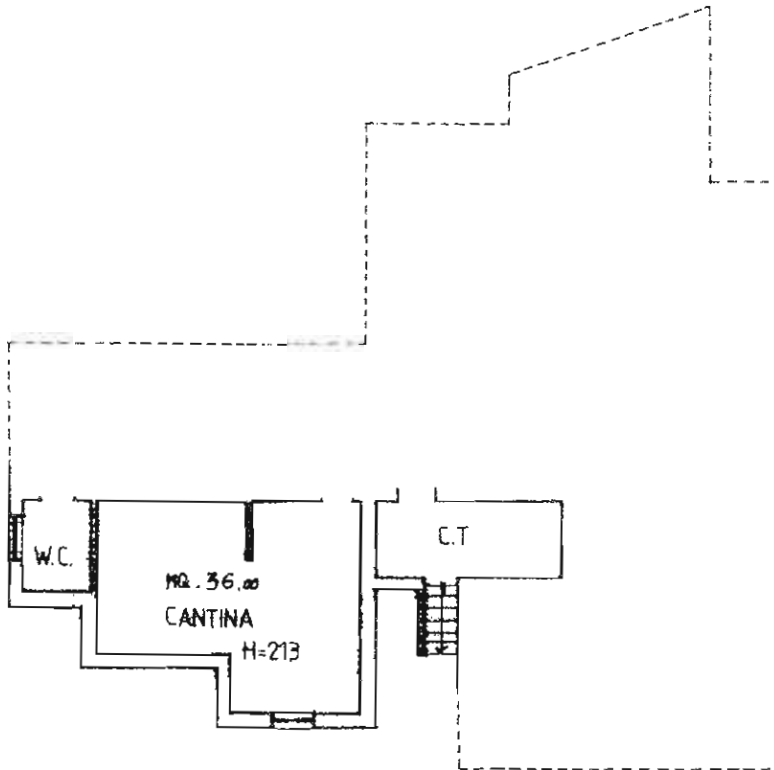
MOD. B4 (CE)

LIRE
250

Pianimetria di u.i.u. in Comune di MONTELEONE D'ORVIETO... via GIOVANNI XXIII... civ. 2

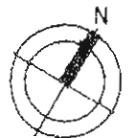


PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 01/07/2015 - Comune di MONTELEONE D'ORVIETO (FS43) - Foglio 1 Particella 76 - Subalterno 3 - VIA GIOVANNI XXIII n. 2 gruppo SI-T-1

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. PARACIANI ENRICO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Vittoria Pianimetria di atti
Identificativi catastali

Iscritto all'albo dei GEOMETRI

Data presentazione: 09/10/1991 - Data: 01/07/2015 - n. 180047784 - Richiedente IRDONALE TERNO

Tot. schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (211x297) - Formato di stampa: A4 (211x297) - scala: 1:1

Firma *[Handwritten Signature]*



Ufficio Provinciale di Termini - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/07/2015

Data: 01/07/2015 - Ora: 11.33.49 Segue
Visura n.: TR0047782 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di MONTELEONE D'ORVIETO (Codice: F543)
Provincia di TERNI

Foglio: 1 Particella: 76 Sub.: 3

Catasto Fabbricati

Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATO

1 CAPPICCONI Enrica nata a MONTECASSIONE il 04/08/1958

CPFNIC8M44F51314*

(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Unita immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria			Classe	Consistenza
1	Urbana	1	76	3	Cens.	Zona	A/2	5	5,5 vani	Euro 355,06 L. 687,500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DIE QUAIRO TARIFARIO
Indirizzo		VIA GIOVANNI XXIII n. 2 piano S1-T-1;									
Notifica		5092/1997		Partita		1000300		Mod.58			

Situazione dell'unita immobiliare dal 09/10/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria			Classe	Consistenza
1	Urbana	1	76	3	Cens.	Zona	A/2	5	5,5 vani	L. 1.039	CLASSAMENTO del 09/10/1991 n. 2399 2/1991 in atti del 29/07/1997
Indirizzo		VIA GIOVANNI XXIII n. 2 piano S1-T-1;									
Notifica		5092/1997		Partita		1000300		Mod.58			

Situazione dell'unita immobiliare dal 09/10/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria			Classe	Consistenza
1	Urbana	1	76	3	Cens.	Zona	A/2	5	6 vani	L. 1.134	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 09/10/1991 n. 2399/1991 in atti del 04/05/1995
Indirizzo		L. VIA GIOVANNI XXIII n. 2 piano S1-T-1;									



Ufficio Provinciale di Termini - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/07/2015

Data: 01/07/2015 - Ora: 11:33:49 Segue
Visura n.: TR0047782 Pag. 2

Notifica Partita 1000300 Mod. 58

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/10/1991

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Libera	1	76	3							COSTITUZIONE del 09/10/1991 n. 2399 Z/1991 in atti dal 09/10/1991
Indirizzo VIA GIOVANNI XXIII n. 2, piano, S.T.1.											
N. cat. n. 1000300 Mod. 58											

Situazione degli intestati dal 18/12/2013

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	04/08/1958	0408040444444444	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/2013 Nota presentata con Modello Unico n. 5.1/2014 in atti dal 07/01/2014 Repertorio n.: 92496 Rogante: PREVITI FRANCOESCO Sede CHIUSI Registrazione: Sede ACCERTAMENTO USCAPIONE AI SENSI DELL'ART. 2643 12/BIS					

Situazione degli intestati dal 27/07/2006

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	09/09/1986	09090909634444	(1) Proprietà per 1/1 fino al 18/12/2013	
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 6396.1/2006 in atti dal 09/08/2006 Repertorio n.: 102570 Rogante: CINELLI ALESSANDRO Sede CHIUSI Registrazione: COMPRAVENDITA					

Situazione degli intestati dal 17/11/1997

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	11/10/1953	111011055877034444	(1) Proprietà per 13/16 fino al 27/07/2006	
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEL PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE) del 17/11/1997 n. 2308.1/2005 in atti dal 16/05/2003 (protocollo n. 00475398) Registrazione: UR Sede ORVIETTO Volume 317 n. 75 del 07/05/2003 IN MORTE DI ROSSI ERNESTO					

Situazione degli intestati dal 09/10/1991

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	19/08/1936	1908190844444444	(1) Proprietà per 1/8 fino al 17/11/1997	
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 09/10/1991 n. 2399 Z/1991 in atti dal 09/10/1991 Registrazione: COMPRAVENDITA					

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 01/07/2015 - Ora: 11.35.07 Segue

Visura n.: TR0047783 Pag. 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/07/2015

Dati della richiesta	Comune di MONTELEONE D'ORVIETO (Codice: F543) Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: I Particella: 76 Sub.: 2 Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATO

1 CAPPELLICINI Enesa nata a MONTEGAUDIONE il 09/09/1958 CPPNRCS8M44F513U* (1) Proprieta per l/1 in regime di separazione dei beni Mod.58

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N. ...	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons. Zona	Micro Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		1	76	2		C/6	4	134 m²	Euro 276,82 L. 536.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo										
5091/1997										
VIA GIOVANNI XXIII n. 2 piano: 51.										
Partita 1000300 Mod.58										

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/10/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons. Zona	Micro Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		3	76	2		C/6	4	134 m²	L. 696	CLASSAMENTO del 09/10/1991 n. 2399.1/1991 in atti dal 29/07/1997
Indirizzo										
5091/1997										
VIA GIOVANNI XXIII n. 2 piano: 51.										
Partita 1000300 Mod.58										

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/10/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons. Zona	Micro Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		1	76	2						COSTITUZIONE del 09/10/1991 n. 2399.2/1991 in atti dal 09/10/1991
Indirizzo										
VIA GIOVANNI XXIII n. 2 piano: 51.										



Ufficio Provinciale di Termini - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/07/2015

Data: 01/07/2015 - Ora: 11.35.07 Segue
Visura n.: TR0047783 Pag: 2

Mod. 58 Par. 1000500

Situazione degli intestati dal 18/12/2013

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MONTEGABBIONE il 04/08/1958 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/2013 Nota presentata con Modello Unico n. 5/12/2014 in atti dal 02/01/2014 Repertorio n.: 92494 Rogante: PREVITI FRANCESCO Sede CHIUSI Registrazione Sede ACCERTAMENTO USUCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2643 12/BIS	CPPNRCSMM44F513U*	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Situazione degli intestati dal 27/07/2006

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CITTA' DELLA PIEVE il 09/09/1986 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 6596.1/2006 in atti dal 09/08/2006 Repertorio n.: 102570 Rogante: CINELLI ALESSANDRO Sede CHIUSI Registrazione Sede COMPREAVENDITA	RSSERC86P09C744E*	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 18/12/2013

Situazione degli intestati dal 22/03/2006

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PARRANO il 02/11/1930 DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/03/2006 Voltura n. 3447.1/2006 in atti dal 16/06/2006 (protocollo n. TR0040871) Repertorio n.: 2 Rogante: TRIBUNALE Sede: ORVIETO Registrazione: UR Sede: ORVIETO n. 176 del 14/04/2006 DEC. DI TRASPERIMENTO BENI	RSSVST70S42G334F3*	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 27/07/2006

Situazione degli intestati dal 17/11/1997

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PARRANO il 11/10/1955	RSSMRAS3R11G344F*	(1) Proprieta' per 1/3,16 fino al 22/03/2006
2	PARRANO il 02/11/1930	RSSVST30S42G344O*	(1) Proprieta' per 3/16 fino al 22/03/2006

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/11/1997 n. 2308.1/2003 in atti dal 16/05/2003 (protocollo n. 00043598) Registrazione: UR Sede: ORVIETO Volume: 337 n. 75 del 07/05/2003 IN MORTE DI ROSSI FERNESIO

Situazione degli intestati dal 09/10/1991

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PARRANO il 19/06/1950	RSSRST30M19G344D*	(1) Proprieta' per 1/8 fino al 17/11/1997
2	PARRANO il 10/10/1953	RSSMRAS3R11G344F*	(1) Proprieta' per 6/8 fino al 17/11/1997
3	PARRANO il 02/11/1930	RSSVST30S42G344O*	(1) Proprieta' per 1/8 fino al 17/11/1997

COSTITUZIONE del 09/10/1991 n. 2199.2/1991 in atti dal 09/10/1991 Registrazione

Unita' immobiliari n. 1

Ricevuta n. 165887

Tributi erariali: Euro 1,00

ALLEGATO N. 3



Dott. Francesco Previti
Notaio

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DELLA LEGGE

Procedimento n. 16/2013 =

Chiamato alle ore 15:00 ==

Concluso alle ore 18,30 ==

Verbale di accordo EX L.98/13 =====

Data avvio procedimento: 18/10/2013 =====

Data conclusione procedimento: 18/11/2013 =====

Oggetto: Diritti Reali =====

Parte Istante: Sig.ra ~~_____~~ =====

Parte Convenuta: Sig.ri ~~_____~~ =====

Mediatore: Dott. Angelo Di Schino =====

L'anno 2013, il giorno 18 del mese di novembre, innanzi al

mediatore designato, Dott. Angelo Di Schino, presso la sede

F.M.E.C. di M. Leone d'Orvieto, è stato chiamato il procedimen-

to n. 16/2013 avente ad oggetto Diritti Reali promosso dalla

Sig.ra ~~_____~~ nei confronti dei Sig.ri ~~_____~~

~~_____~~, valore della controversia ? 50.000,00 ==

PREMESSO =====

Che il mediatore ha proceduto ad ascoltare le parti congiun-

tamente, invitandole a definire la controversia e pervenire

ad un accordo, =====

Tutto ciò premesso, =====

Le parti =====

1) Sig.ra ~~_____~~ C.F. ~~_____~~ 58M44 F513U assisti-

ta dall'Avv. ~~Tombroni Maurizio~~ =====

I Sigg. ri ~~Rossi Federico~~ C.F. ~~R38-FRG-26809~~ C744E e ~~Rossi~~

~~Simone~~ C.F. ~~81T02~~ C744C assistiti dall'Avv. Pileri

Paolo =====

Dichiarano quanto segue: =====

La parte istante: " ho cominciato a possedere l'immobile sito

in via Giovanni XXIII n.2 a Monteleone di Orvieto

-Tr(distinto al NCF di Monteleone di Orvieto f.1 p.76 sub

2,3 intestata tavolarmente ad oggi a ~~Rossi Federico~~ e f.1

p.76 sub 4 intestata tavolarmente ad oggi a Rossi Simone

all.1) dal 1988 (come da allegato certificato storico di re-

sidenza rilasciato dal comune di Monteleone di Orvieto aller-

gato al presente verbale-all.2-) e ho continuato nel posses-

so dello stesso fino ad oggi in modo ininterrotto ed inconte-

stato; dichiaro inoltre di avere svolto sul bene opere di ma-

nutenzione ordinaria e straordinaria a mie spese oltre ad a-

verci pagato per tutto questo tempo le varie imposte e tas-

se e di avervi infine apportato numerose migliorie. Posso di-

chiarare pertanto di essere divenuta ad oggi la vera e legit-

tima proprietaria del succitato immobile per intervenuta usu-

capione." =====

2. Le parti convenute: "Confermiamo quanto appena dichiarato

dalla sig.ra ~~Simone~~, riconoscendo che la sua rico-

struzione dei fatti risponde a verità e tenendo a specifica-

re inoltre che, nonostante sul bene in questione sia stata i-

scritta in data 08.08.06 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concessoci dalla ex Banca Intesa e vi sia stato un successivo pignoramento, la sig.ra ~~F. Pappalardo~~ ha conservato pur sempre in tutto questo tempo il possesso dello stesso senza alcuna interruzione o contestazione".

Tutto ciò premesso le parti compongono la controversia insorta ai seguenti patti e condizioni:

Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo.

In data odierna i sig.ri ~~F. Pappalardo~~ e ~~M. Pappalardo~~ riconoscono fondata la pretesa della sig.ra ~~F. Pappalardo~~ e dichiarano che la stessa, in modo ininterrotto e pacifico con animo da proprietario, ha posseduto l'immobile succitato nonché tutti i beni mobili in esso presenti, senza alcuna contestazione da parte loro.

Le parti dichiarano quindi cessata la materia del contendere, dandosi reciprocamente atto che con il presente verbale le stesse hanno inteso porre in essere un atto di accertamento della proprietà a titolo originario per intervenuta usucapione ai sensi dell'art. 264312 bis c.c.. Le parti dichiarano che resteranno impregiudicati i diritti dei terzi laddove questi dovessero dimostrare l'insussistenza dell'evocata usucapione

Le parti esonerano, comunque, il mediatore da qualsiasi responsabilità al riguardo.



Il presente accordo revoca e sostituisce quello del 25 ottobre 2013 assunto con le medesime modalità. =====

3. Le spese del presente procedimento sono poste al 50% a carico di entrambe le parti; =====

4. I legali assistenti delle rispettive parti attestano, in base a quanto loro riferito dai propri clienti nonché in base a quanto appreso anche da testimoni terzi, i quali hanno confermato la verità delle asserzioni susposte dalle parti, che il presente verbale è conforme all'ordine pubblico e non contrario a norme imperative di legge ex art. 84 D.Lgs. 69/13 come convertito dalla legge 98/13. =====

M. Leone d'Orvieto, 18/11/2013 =====

Parte istante =====

F.to Sig.ra ~~FRANCESCO PREVITI~~ =====

F.to Avv. ~~MAURIZIO~~ =====

Parte convenuta =====

F.to Sig.ri ~~FRANCESCO PREVITI~~ ~~FRANCESCO PREVITI~~ =====

F.to Avv. ~~FRANCESCO PREVITI~~ =====

Anche per certificare l'autografia della sottoscrizione =====

Il Mediatore =====

F.to Dott. Angelo Di Schino =====

Repertorio N° 92.494 Raccolta N° 18.160

===== Autenticazione di firma =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

Io sottoscritto Dr. Francesco PREVITI, Notaio in Chiusi, i-

scritto al Collegio Notarili Dei Distretti Riuniti di Siena

e Montepulciano, =====

===== C E R T I F I C O =====

che i signori =====

- ~~Francesca Maria~~, nata a ~~Monteleone~~ (Tr) il 4 agosto

1958 residente in Monteleone d'Orvieto (Tr) Via Giovanni

Ventitreesimo n. 2 Codice Fiscale ~~FRG NRG 2444 PF 30~~, co-

niugata in regime patrimoniale di separazione dei beni; =====

- ~~Paolo Federico~~, nato a Citta' della Pieve (PG) il 9 settem-

bre 1986 residente in Monteleone d'Orvieto (Tr) Via Giovan-

ni Ventitreesimo n. 2 Codice Fiscale ~~FRG NRG 2444 PF 30~~ C744E,

celibe; =====

- ~~Paolo~~, nato a Citta' della Pieve (Pg) il 2 dicembre

1981 residente in Monteleone d'Orvieto (Tr) Via Giovanni

Ventitreesimo n. 2 Codice Fiscale ~~FRG NRG 2444 PF 30~~, celi-

be; =====

- ~~Lombardi Maurizio~~, nato a Citta' della Pieve (Pg) il 17

ottobre 1978 residente in Monteleone d'Orvieto (Tr) Via Roma

n. 5 Codice Fiscale LMB MRZ 78R17 C7440 =====

- ~~Paolo~~, nato a Orvieto (Tr) il 16 febbraio 1979 re-

sidente in Guardea (Tr) Via Sant'Egidio n. 67 Codice Fiscale

PLR PLA 79B16 G148I =====

- ~~Angelo~~ Angelo, nato a Gaeta (Lt) il 29 agosto 1950 resi-

dente in Monteleone d'Orvieto (Tr) Piazza Pietro Bilancini

n. 3 Codice Fiscale ~~FRG NRG 2444 PF 30~~ DB43A =====

della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali,

quanto ai signori ~~Casparini Enrico, ~~-----~~ e ~~-----~~~~

~~-----~~ previo il richiamo di cui agli articoli 76 e 77 del

D.P.R. 23.12.2000 n. 445 sulle responsabilità penali, circa

le sanzioni comminate dalla legge per le dichiarazioni menda-

ci, hanno reso le sottoindicate dichiarazioni: =====

- ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, del-

la legge 27 febbraio 1985, n. 52 i dati di identificazione

catastale riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle

planimetrie depositate in catasto ed allegate a questo atto

sotto lettere "A", "B" e "C"; =====

- i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato

di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia

catastale e in particolare che non sussistono difformità ri-

levanti, tali da influire sul calcolo della rendita catasta-

le, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova

planimetria catastale ai sensi della vigente normativa; =====

- ai sensi e per gli effetti della legge del 28 febbraio

1985 l'immobile in oggetto è stato realizzato in base a Con-

cessione Edilizia n. 31/83 rilasciata dal Comune di Monte-

leone d'Orvieto il 15 dicembre 1983 non annullata né decadu-

ta nonché in conformità alle norme urbanistiche ed alle pre-

scrizioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edi-

lizio e successivamente lo stesso non è stato oggetto di

interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avreb-

bero richiesto concessione od autorizzazione; =====

- l'immobile e' dotato ai sensi del Dlgs n. 192/2005 come
modificato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311, degli attesta-
ti di prestazione energetico rilasciati dal Geom. Materazzi-
ni Raffaele di Allerona in data 27 novembre 2013 ed allega-
ti a questo atto sotto lettere "D" ed "E". =====

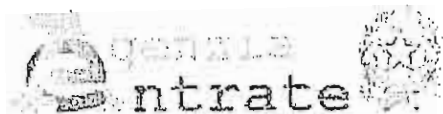
I sopra identificati soggetti, previa lettura del testo e de-
gli allegati da me Notaio datane agli stessi, hanno sotto-
scritto l'atto che precede in mia presenza, in calce ed in
margine dei fogli intermedi della sujestesa scrittura priva-
ta, nonche' degli allegati, essendo le ore 18,30 (diciott. e
trenta minuti) =====

Chiusi, nel mio studio in Piazza XXI Giugno 1944 n. 24 li di-
ciotto dicembre duemilatredici =====

F.to Francesco Previti Notaio =====

Comandiamo a tutti gli Ufficiali Giudiziari che ne siano ri-
chiesti e a chiunque spetti di mettere in esecuzione il pre-
sente titolo al pubblico ministero di darvi assistenza e a
tutti gli ufficiali della forza pubblica di concorrervi quan-
do ne siano legalmente richiesti. =====

Copia conforme all'originale, firmato a norma di legge, che
si rilascia in forma esecutiva alla signora: Cappuccini Enri-
ca, nata a Montegabbione (Tr) il 4 agosto 1958 residente in
Monteleone d'Orvieto (Tr) Via Giovanni Ventitreesimo n. 2 =
Chiusi, li 20 maggio 2014 =====



Ufficio provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13
Registro particolare n. 5
Presentazione n. 14 del 02/01/2014

UTC: 2013-12-31T12:38:57.255130+01:00

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 290,00		
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Imposta di bollo	-
Tassa ipotecaria	€ 90,00	Sanzioni amministrative	-

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 290,00 (Duecentonovanta/00)
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 14
Protocollo di richiesta TR 83/1 del 2014
Iscrizione a campione certo art. n. 4276

Il Conservatore
Gerente MORETTI GIUSEPPINA

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA		
Data	18/12/2013	Numero di repertorio	92494/18160
Notaio	PREVITI FRANCESCO	Codice fiscale	PRV FNC 4BE29 F15S F
Sede	CHIUSI (SI)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	100 ACCERTAMENTO USUCAPIONE AI SENSI DELL'ART. 2643 12/BIS
Volture catastale automatica	SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

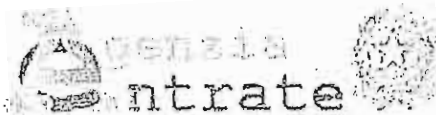
Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1			
Comune	F543 - MONTELEONE D'ORVIETO (TR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione	urbana	-	Foglio 1	Particella 76 Subalterno 2
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	-



Ufficio provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13
Registro particolare n. 5
Presentazione n. 14 del 02/01/2014

UTC: 2013-12-31T12:38:57.255130+01:00

Pag. 2 - Fine

Indirizzo	VIA GIOVANNI XXIII	N. civico	2
Piano	S1		
Immobile n.	2		
Comune	F543 - MONTELEONE D'ORVIETO (TR)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 1	Particella	76
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	5,5 vani
Indirizzo	VIA GIOVANNI XXIII	N. civico	2
Piano	S1 T		

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Cognome ~~XXXXXXXXXX~~ Nome ~~XXXXXXXXXX~~
Nata il 04/08/1958 a MONTEGABBIONE (TR)
Sesso F Codice fiscale CPP NRC 58M44 F513 U
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome ~~XXXXXXXXXX~~ Nome ~~XXXXXXXXXX~~
Nato il 09/09/1986 a CITTA' DELLA PIEVE (PG)
Sesso M Codice fiscale RSS FRC 86P09 C744 E
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Informazioni per la voltura catastale

Volture mancanti

Immobile di riferimento: 1.1

Immobile di riferimento: 1.2

Ispezione telematica

n. T 306542 del 14/10/2015
Inizio ispezione 14/10/2015 19:16:39
Tassa versata € 3,60

Richiedente PLNPPL per conto di
PLNPPL74E06L117H

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10503
Registro particolare n. 6596
Presentazione n. 49 del 08/08/2006

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 27/07/2006
Notaio CINELLI ALESSANDRO
Sede CHIUSI (SI)

Numero di repertorio 102570/14511
Codice fiscale CNL LSN 37A03 C587 Q

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune F543 - MONTELEONE D'ORVIETO (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 1 Particella 76 Subalterno 3
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza -
CIVILE
Indirizzo VIA GIOVANNI VIII N. civico 2

Immobile n. 2
Comune F543 - MONTELEONE D'ORVIETO (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 1 Particella 76 Subalterno 2
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza -
RIMESSE, AUTORIMESSE
Indirizzo VIA GIOVANNI VIII N. civico 2

Ispezione telematica

n. T 306542 del 14/10/2015

Inizio ispezione 14/10/2015 19:16:39

Richiedente PLNPPL per conto di
PLNPPL74E06L117H

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10503

Registro particolare n. 6596

Presentazione n. 49 del 08/08/2006

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome ~~REDA~~

Nome ~~FEDERICA~~

Nato il 09/09/1986 a CITTA' DELLA PIEVE (PG)

Sesso M Codice fiscale ~~REDA~~86P09 C744 E

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome ~~REDA~~

Nome ~~VERONICA~~

Nata il 02/11/1930 a PARRANO (TR)

Sesso F Codice fiscale ~~REDA~~F30S42 G344 O

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

ALLEGATO N. 4

ORVIETO		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	1.700	2.700	1.350	1.850	1.100	1.450
	Semiperiferia	1.400	1.800	1.300	1.800	1.000	1.400	700	1.050
	Periferia	1.400	1.800	1.300	1.800	1.000	1.250	600	950
	Zona agricola	1.300	1.600	1.100	2.000	700	900	500	700
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	1.300				3.900			
	Semiperiferia	900				1.900			
	Periferia	800				1.500			
UFFICI	Centro storico	1.300				2.500			
	Semiperiferia	1.000				1.700			
	Periferia	800				1.700			
CAPANNONI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	400	600	250	350	150	300		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		40/m³				120/m³			
TERRENI AGRICOLI		2.500/Ha				15.000/Ha			

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: MONTELEONE D'ORVIETO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO-ESPANSIONE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	3	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L			
Box	NORMALE	400	600	L			
Ville e Villini	NORMALE	800	1200	L	3	4,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

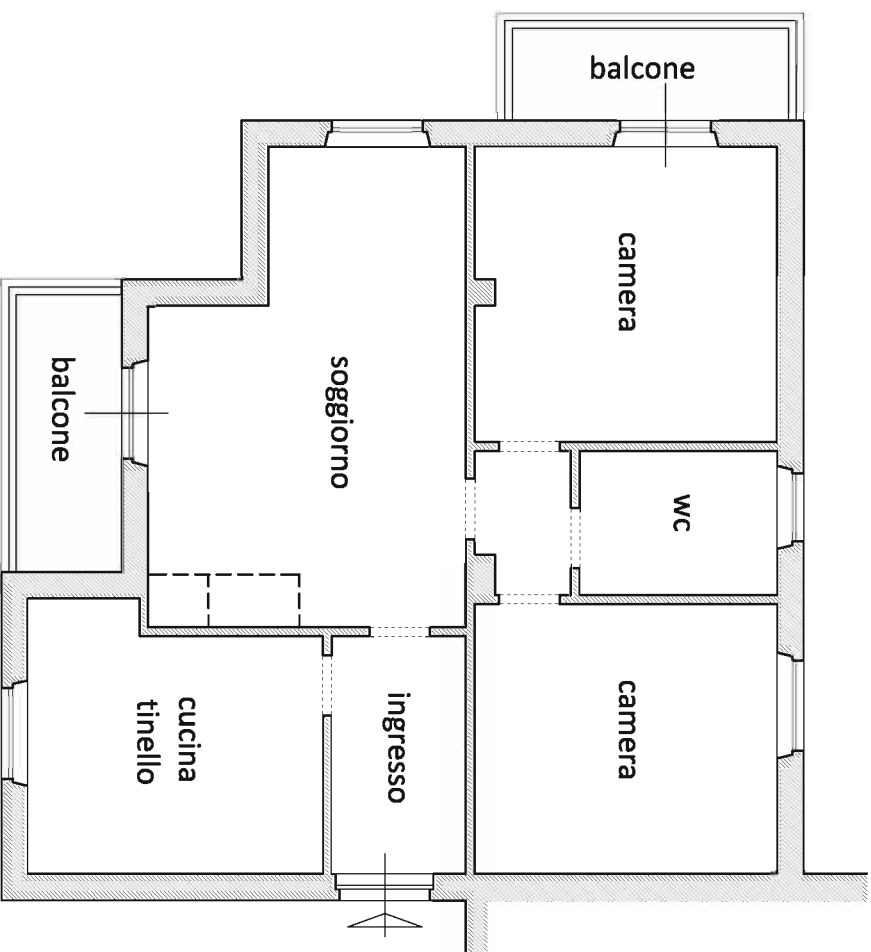


Positivo Sufficiente Negativo

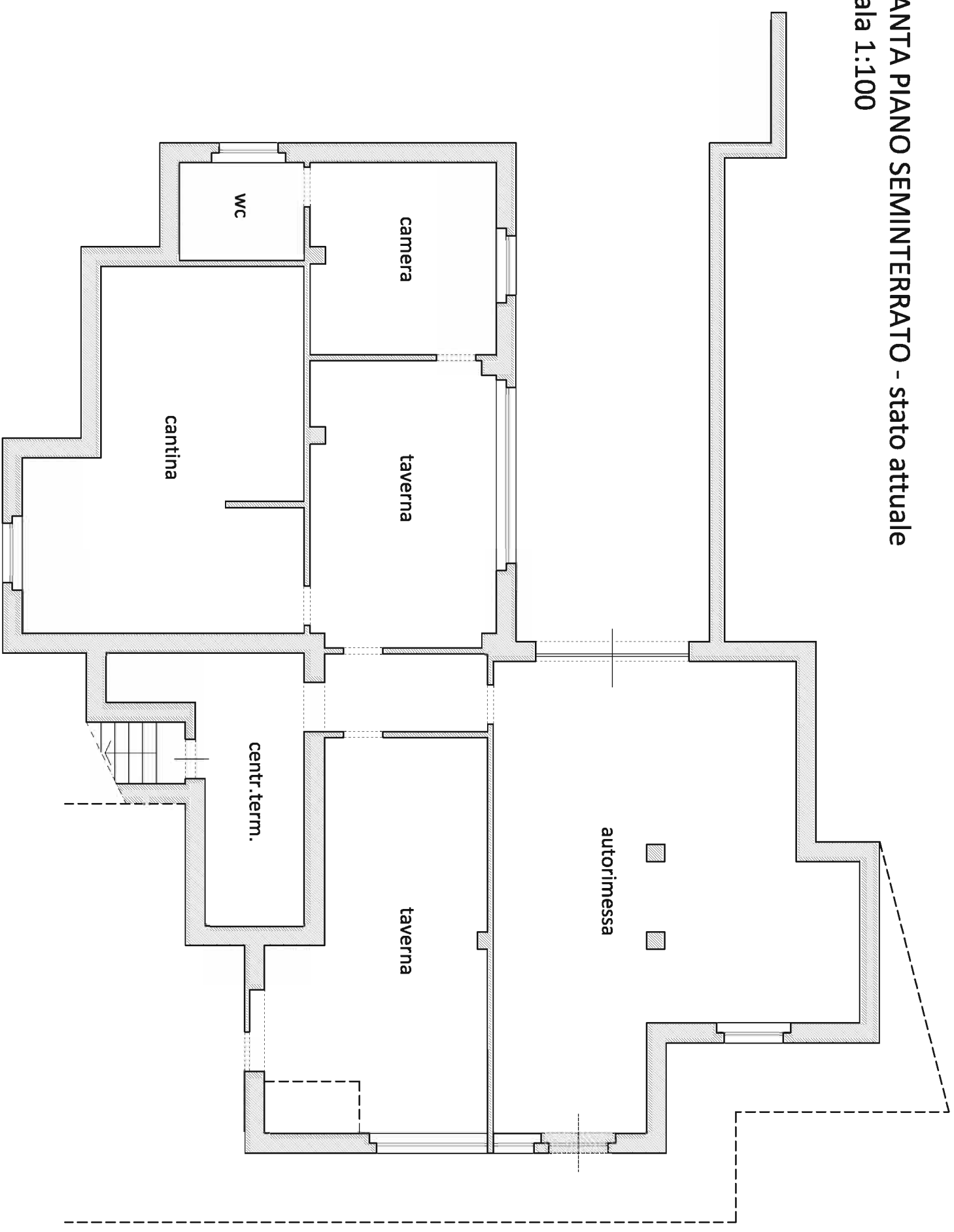
**Esprimi il tuo
giudizio sul
servizio ricevuto
premendo su uno
dei simboli colorati**

ALLEGATO N. 5

PIANTA PIANO RIALZATO - stato attuale
scala 1:100



PIANTA PIANO SEMINTERRATO - stato attuale
scala 1:100



ALLEGATO N. 6

**Alla Cancelleria Civile
del Tribunale di Terni**

Oggetto: Richiesta cause civili iscritte

Con la presente il sottoscritto Arch. Stefano Aguzzi con studio in Terni Via Archimede n. 19, tenuto conto che il Giudice dell'Esecuzioni Dott.ssa Natalia Giubilei ha incaricato lo scrivente nell'ambito della procedura esecutiva n. 49/13 a carico di Rossi Federico, nato a Città della Pieve (PG) il 09/09/1986 di rispondere al seguente quesito:

“PROVVEDA l'esperto a verificare le Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato), ... convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,...” facenti riferimento al soggetto esecutato,

CHIEDE

di poter venire in possesso delle informazioni di cui al quesito posto.

Terni 10/10/2015

*In fede
Arch. Stefano Aguzzi*

ALLEGATO N. 7



Stefano Aguzzi
ARCHITETTO

EGR. AVV.
STEFANIA ROSSI
P.ZZA XXIX MARZO, 24
05018-ORVIETO (TR)
avvstefaniarossi@puntopec.it

EGR. AVV.
STEFANO SCIANNAMEO
VIA GARIBALDI, 89
05100 - TERNI
stefano.sciannameo@ordineavvocatiterni.it

EGR. SIG.
FEDERICO ROSSI
VIA GIOVANNI XXIII, 2
05017-MONTELEONE D'ORVIETO (TR)

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49/13

FBS Spa (BANCA POPOLARE DI BARI) C/ FEDERICO ROSSI

Come previsto dalla normativa attualmente in vigore, con la presente, il sottoscritto Arch. Stefano Aguzzi trasmette la relazione tecnica estimativa relativa all'esecuzione immobiliare in questione.

Distinti saluti.

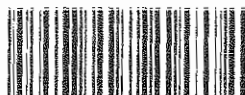
TERNI lì, 10/10/2015

ESPERTO

Arch. Stefano AGUZZI

N. Raccomandata

14616241871-1



Posteitaliane

EP1816/EP1625 - Mod. 22 R - MOD. 040008 (ex 2152) - St. (1) Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	DESTINATARIO	SIG. ELDER. G. R. E.		
	VIA / PIAZZA	VIA GIOVANNI XXIII		
	C.A.P.	COMUNE	PROV.	
		05017	MONTICONE (TR)	
MITTENTE	MITTENTE	ARCH. STEFANO AGUZZI		
	VIA / PIAZZA	VIA ARCHIMEDE		
	C.A.P.	COMUNE	PROV.	
		05100	TERNI	19 TR
SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI		<input type="checkbox"/> Via aerea	<input checked="" type="checkbox"/> A.R.	
Contrasegnare la casella interessata		<input type="checkbox"/> Assegno €		(in cifre)

Bollo
(accettazione manuale)

TASSE