
Tribunale di Orvieto
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **...OMISSIS...**

contro: **...OMISSIS...**

N° Gen. Rep. **53/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. LUANA FRIZZA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - unico

Esperto alla stima: **Geom. Danilo Giovannini**
Codice fiscale: **GVN DNL 63S10 L117 V**
Partita IVA: **01451180556**
Studio in: **Viale G. Rossini n. 73 - 05100 Terni**
Telefono: **0744/278851**
Fax: **0744/278851**
Email: **danilo.giovannini@poste.it**
Pec: **danilo.giovannini@geopec.it**

Tribunale di Terni

Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE Iscritta al N. 53/2013 R.G	Promossa da: ...Omissis...
	Contro: ...Omissis...

Giudice: Dott.ssa NATALIA GIUBILEI
--

Custode Giudiziario: Avv. Luana Frizza	Perito: Geom. Danilo Giovannini
--	---

RAPPORTO DI STIMA

Beni in Ficulle (Terni)
Via del Frantoio n. 5

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 - appartamento ed autorimessa 1 e 2.

sito in , Via del Frantoio n. 5 - Ficulle (TR)

Quota e tipologia del diritto:

½ di Piena proprietà di ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS...

ed

½ di piena proprietà di ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS...

Coniugi in regime di separazione legale dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS... proprietaria per ½
- ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS... proprietario per ½

Dati catastali:

- Censita al Catasto Fabbricati del Comune di **Ficulle** al foglio **16**, particella **378**, subalterno **9**, indirizzo **Via del Frantoio n. 5**, piano **Terra, Primo e secondo**, categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **6,5** vani, rendita **€ 486,76**

Derivante da:

- Visura catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate dipartimento territorio in data 07.01.2015 prot. T2914. Dati derivanti dalla variazione per frazionamento, fusione ed ampliamento in atti dal 05.04.1995.

Coerenza catastale:

- La planimetria in atti non corrisponde allo stato di fatto, per le seguenti motivazioni:
 - non deve essere rappresentata la scala interna di collegamento tra il piano primo e secondo;
 - manca la rappresentazione del soppalco;
 - manca l'indicazione della destinazione d'uso del vano bagno al piano secondo;
 - errata rappresentazione del locale serbatoio al piano mezzanino.

Confini:

- L'unità immobiliare confina su tutti i lati su proprietà condominiale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- La planimetria in atti non corrisponde allo stato di fatto, per le seguenti

motivazioni:

- non deve essere rappresentata la scala interna di collegamento tra il piano primo e secondo;
- manca la rappresentazione del soppalco;
- manca l'indicazione della destinazione d'uso del vano bagno al piano secondo;
- errata rappresentazione del locale serbatoio al piano mezzanino.

Regolarizzabili mediante:

- Variazione con procedura Do.C.Fa.

Descrizione delle opere da sanare:

- Variazione per diversa distribuzione interna ed errata rappresentazione (destinazione dei vani sottotetto).

Variazione con procedura Do.C.Fa.: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di causa è parte di un edificio con destinazione civile abitazione. L'edificio è composto da n. 2 unità immobiliari con destinazione abitazione da n. 3 autorimesse ed un magazzino. L'edificio si presenta in buono stato conservativo, con facciate intonacate e tinteggiate, ed è limitrofo alla viabilità principale, a circa un chilometro dal centro del paese di Ficulle. Nelle immediate vicinanze vi è una scuola materna ed un piccolo negozio di generi alimentari. La zona vicina all'edificio è da considerarsi con destinazione residenziale.

Caratteristiche zona:

- semicentrale normale

Area urbanistica:

- residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi:

- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi:

- Centro del paese di Ficulle a circa 1 Km.

Caratteristiche zone limitrofe:

- residenziali

Attrazioni paesaggistiche:

- Non specificate

Attrazioni storiche:

- Non specificate

Principali collegamenti pubblici:

- Non specificati

Servizi offerti dalla zona:

- Scuola materna (Buona a 50 mt),
- Trasporto pubblico (Buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal **...OMISSIS...**, 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:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore della CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO s.p.a. contro **...OMISSIS...** e **...OMISSIS...** derivante da Concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: £ 300.000.000 - Importo capitale: £ 100.000.000 (durata 15 anni) rogito Dott. Franco CAMPIONI Notaio in Ficulle in data 30/11/1995 ai nn. **Rep. 4895** iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 07/12/1995 ai nn. Reg. Gen. 10595 Reg. Part. 1404.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e 2 autorimesse

- Ipoteca giudiziale a favore della CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO società Cooperativa contro **...OMISSIS...** derivante da Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 25.11.2009 **Rep. 106/2010** - Importo ipoteca: € 120.000,00 di cui per sorte € 62.074,10 iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 26/03/2010 ai nn. Reg. Gen. 3888 Reg. Part. 626.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e 2 autorimesse gravante inoltre su altri beni immobili estranei alla procedura

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore della CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO società Cooperativa contro **...OMISSIS...** derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili rogito Ufficiale Giudiziario Tribunale di Orvieto in data 09/05/2013 ai nn. **Rep. 292** iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 14/06/2013 ai nn. Reg. Gen. 6402 Reg. Part. 4356.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e 2 autorimesse per la

quota di proprietà di ½

- Pignoramento a favore della CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro ...**OMISSIS**... derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili rogito Ufficiale Giudiziario Tribunale di Orvieto in data 14/08/2013 ai nn. **Rep. 542** iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 2/10/2013 ai nn. Reg. Gen. 9732 Reg. Part. 6796.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e 2 autorimesse per la quota di proprietà di ½

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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 presente**

Indice di prestazione energetica:

- Presumibilmente la classe energetica dell'appartamento è la "G"

Note Indice di prestazione energetica:

- Per la redazione di tale documentazione (Certificato APE) si resta in attesa di avere indicazioni dal G.E., precisando che tale documentazione deve essere redatta prima del Decreto di Trasferimento dell'immobile, qualora si proceda alla vendita dello stesso.

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

- Non Specificato

Avvertenze ulteriori:

- Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

- Sig.ra ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS... proprietaria per ½ ed il Sig. ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS... proprietario per ½ dal **29/11/1995** al **attuali proprietari** in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Franco CAMPIONI Notaio in Ficulles in data 29/11/1995 ai nn. **Rep. 4893/2275** trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 07/12/1995 ai nn. Reg. Part. 7453 Reg. Gen. 10594.
- Sig. ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS... proprietario per 1/1 dal **11/02/1966** al **29/11/1995** in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Svevo QUARANTA Notaio n Ficulles in data 11/02/1966 ai nn. **Rep. 1933/1219** registrato ad Orvieto in data 17.02.1966 al n. 136 e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Orvieto in data 17/02/1966 ai nn. Reg. Gen. 198.

Note:

La parte acquirente o suoi aventi causa potrà costruire un fabbricato fino al limite sud del perimetro dell'area acquistata con la facoltà di aprire vedute e prospetti; la parte acquirente o suoi aventi causa avranno il diritto di passaggio sia pedonale che carrabile sulla strada di proprietà dei venditori insistente sulla particella 34/a del foglio 16 e avente accesso dalla strada statale; i venditori potranno sopraelevare il fabbricato colonico posto nella loro parte residua proprietà con la facoltà di aprire vedute e prospetti.

7 PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/10/1994 al n. di prot. 31

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/11/1995 al n. di prot. 30

7.1 Conformità edilizia:Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Conseguentemente all'accesso avvenuto all'interno dei vani oggetto di causa, lo scrivente ha constatato l'esistenza di alcune difformità edilizie. Dapprima si denota il cambio di destinazione d'uso delle soffitte poste alla sinistra del portone di accesso posto al secondo piano, utilizzate come camere da letto (n. 2) e da un vano bagno. Si denota inoltre l'inesistenza della scala interna all'unità immobiliare in oggetto per permettere l'accesso ai vani che compongono la consistenza dell'unità immobiliare posti al piano primo. A quest'ultimi, è stato possibile accedervi tramite l'unità immobiliare (di altra proprietà) posta al piano primo, constatando che, il vano con destinazione bagno è ancora in fase di realizzazione, e non esistono divisori murari per delimitare le due unità immobiliari.
- Per quanto riguarda la sanabilità delle opere realizzate in maniera difforme al

titolo abilitativo edilizio si dichiara quanto di seguito:

- per il cambio di destinazione delle soffitte in vani di abitazione si dichiara la possibilità di sanatoria, previa verificare della disponibilità della volumetria residua per il lotto di cui è parte l'edificio (il cambio di destinazione da soffitta a vano abitabile comporta l'incremento della volumetria utile dell'edificio). A tal proposito lo scrivente non ha potuto eseguire tale verifica in quanto l'edificio è di diversi proprietari e le verifica comporterebbe l'acquisizione di dati per i quali non ha la possibilità di accedere;
- per quanto invece riguarda l'inesistenza della scala interna, si dichiara che la stessa dovrà essere realizzata, e riportare la consistenza dell'unità immobiliare come risulta dall'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato dall'amministrazione comunale. Tale obbligo è maggiore se non vi è la possibilità di sanatoria delle soffitte al piano secondo, in quanto, l'immobile non avrebbe la camera da letto ad uso della stessa.

Regolarizzabili mediante:

- pratica edilizia in sanatoria ed esecuzione dei lavori edili

Descrizione delle opere da sanare:

- Realizzazione del vano scala interno;
- ultimazione dei lavori di realizzazione del vano al bagno al piano primo.

Pratiche edilizie (solo parte tecnica ad esclusione dei costi amministrativi):

- € 4.000,00

Opere edili per la realizzazione del vano scala e la realizzazione del vano bagno:

- € 15.000,00

Oneri Totali: € 19.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione	Non Specificato

fondiarria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	Per tale verifica è necessario procedere al rilievo dell'intero edificio condominiale, pertanto lo scrivente non ha eseguito il calcolo della volumetria esistente in quanto comporterebbe l'accesso su proprietà estranee alla procedura.
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	P.R.G. del Comune di Ficulle approvato con D.C.P. n.27 del 06/04/2009. N.T.A. - Macro area di Completamento C.O. Parte Operativa -Art. 13 zona B completamento

Descrizione :di cui al punto **A - appartamento ed autorimessa 1 e 2**

L'appartamento in causa è parte di un edificio plurifamiliare con destinazione di civile abitazione. L'appartamento si sviluppa su due piani fuori terra, il secondo ed il primo.

Al piano secondo trovano ubicazione i vani di abitazione (cucina, bagno, soggiorno e due soffitte, quest'ultime utilizzate come camere da letto), al piano primo trova ubicazione un vano con destinazione camera ed un bagno. Alla data di accesso, all'interno dell'unità immobiliare, si è potuto constatare che la scala interna di collegamento tra il piano primo e secondo (indicata sia nella planimetria di progetto che in quella catastale) non è esistente e che il vano bagno risulta essere in fase di realizzazione.

Si precisa inoltre che l'accesso ai suddetti vani del piano primo, che doveva avvenire tramite la scala interna, avviene attraverso l'appartamento del piano primo di altra proprietà (estraneo alla procedura).

Al piano secondo, oltre ai vani abitazione trovano ubicazione due balconi, uno con esposizione Sud-Ovest e con vista verso il centro abitato di Ficulle, di generose dimensioni con accesso sia dalla cucina che dal vano soggiorno, l'altro con esposizione Sud-Est, di ridotte dimensioni con accesso dal vano soffitta (all'attualità utilizzato come camera da letto). L'appartamento risulta essere in buono stato, con finiture di media qualità, finestre in legno protette in parte da persiane ad ante ed in parte da avvolgibili in plastica.

Tutti i vani sono ben illuminati ed areati.

I pavimenti sono in ceramica di buone condizioni, le pareti tinteggiate a tempera.

Dal sopralluogo si è inoltre costato l'utilizzo delle soffitte come camere da letto e bagno.

A completare la consistenza dell'unità immobiliare vi è un vano soppalco posto al piano terra, al quale si accede oltrepassando l'unità immobiliare con destinazione autorimessa, ove è posta una

scala retrattile in ferro che permette l'accesso alla superficie del soppalco.

Quota e tipologia del diritto:

½ di Piena proprietà di ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS...

ed

½ di piena proprietà di ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS...

Coniugi in regime di separazione legale dei beni

Superficie complessiva di circa mq **158.75**

L'appartamento in causa è posto al piano Secondo e primo ed è stato ristrutturato nel 1995

L'unità immobiliare è identificata con il civico n. 5 di Via del Frantoio ed ha un'altezza interna di circa 3.00 metri

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: in parte persiane ed in parte avvolgibili in plastica materiale protezione: legno e plastica condizioni: Buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Portoncino blindato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: clinker condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: clinker condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

comuni alle unità immobiliari dell'edificio

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**
condizioni: **buone**
conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **diretta da rete comunale**
rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**
condizioni: **buone**
conformità: **da verificare**

Termico

tipologia: **autonomo**
alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi in rame**
diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **buone**
conformità: **da verificare**

Termico

tipologia: **autonomo**
alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi in rame**
diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **buone**
conformità: **da verificare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	sup reale netta	5,15	1,00	5,15
Soggiorno	sup reale netta	31,40	1,00	31,40
Cucina	sup reale netta	9,40	1,00	9,40
Disimpegno	sup reale netta	2,70	1,00	2,70
Soffitta/Letto	sup reale netta	16,10	0,75	12,08
Bagno	sup reale netta	8,64	1,00	8,64
Soffitta/Letto	sup reale netta	13,90	0,75	10,43
Soppalco/Studio	sup reale netta	5,90	1,00	5,90
Soffitta/Armadio	sup reale netta	10,10	0,30	3,03
w.c.	sup reale netta	5,20	1,00	5,20
letto	sup reale netta	16,10	1,00	16,10
Terrazzo	sup reale netta	21,20	0,30	6,36
Terrazzo	sup reale netta	7,10	0,30	2,13
Balcone	sup reale netta	4,80	0,30	1,44
Bagno/Soffitta	sup reale netta	1,06	0,25	0,27
		158,75		120,22

Accessori:

Autorimessa n. 1

Intestazione:

- ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS...il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS...
proprietaria per ½;
- ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS...il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS...
proprietario per ½.

Dati catastali:

- Censita al catasto fabbricati del Comune di **Ficulle** al foglio **16** particella **378**, subalterno **2**, categoria **C/6**, classe **7** consistenza catastale **mq 59** piano **Terra** rendita **€ 182,83**.

Derivante da:

- Visura catastale rilasciata dall'Agenzia delle entrate dipartimento territorio in data 07.01.2015 prot. T3014, derivanti da variazione per variazione di destinazione d'uso in data 05.04.1995.

Coerenze:

- La planimetria in atti corrisponde allo stato di fatto.

Confini:

- Nord-Ovest e Nord-Est su area di corte del fabbricato, nei restanti lati confina con altre unità immobiliari.

L'immobile è posto al piano Terra ed è composto da un singolo vano e sviluppa una superficie netta complessiva di mq 60.10

Destinazione urbanistica:

- Autorimessa

Valore a corpo:

- **€ 20.000,00**

Note:

- Trattasi di un locale autorimessa composto da un unico vano con altezza interna pari a mt 3.90, con accesso carrabile posto sul fronte principale del fabbricato. Il locale si presenta con pavimentazione in piastrelle di gres con infissi in ferro e vetro semplice. Dall'autorimessa è possibile accedere direttamente al vano scala dell'edificio.

Autorimessa n. 2

Intestazione:

- ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS...il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS...
proprietaria per ½;
- ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS...
proprietario per ½.

Dati catastali:

- Censita al catasto fabbricati del Comune di **Ficulle** al foglio **16** particella **378**, subalterno **8**, categoria **C/6**, classe **7** consistenza catastale di **mq 24** piano **Terra** rendita **€ 74,37**.

Derivante da:

- Visura catastale rilasciata dall'Agenzia delle entrate dipartimento territorio in data 07.01.2015 prot. T2717, derivanti da variazione per frazionamento, fusione e ampliamento in data 05.04.1995.

Coerenze:

- La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato di fatto.

Confini:

- Nord-est e Sud-est su area di corte dell'edificio, sugli altri lati confina con altre unità immobiliari.

L'immobile è posto al piano Terra ed è composto da n. 2 vani (locale autorimessa e bagno) e sviluppa una superficie complessiva di 27.60.

Destinazione urbanistica:

- Autorimessa

Valore a corpo:

- **€ 15.000,00**

Note:

- Trattasi di un locale autorimessa posto al piano terra con accesso carrabile protetto da porta in ferro e vetro. All'interno del locale è stato realizzato un servizio igienico. Si denota inoltre la presenza di una scala retrattile in ferro per permettere l'accesso alla zona soppalco di pertinenza dell'abitazione posta al piano secondo e primo, oggetto della presente valutazione. Il locale si presenta in stato sufficiente con pavimentazione in piastrelle di gres e pareti tinteggiate con una altezza interna pari ad 4.35 mt nell'autorimessa e di mt 2.30 all'interno del vano w.c.

Impianto elettrico:

- Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

- Da verificare.

Riscaldamento:

- Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto:

- Autonomo

Stato impianto:

- Buono

Impianto non a norma.

- Da verificare.

Condizionamento e climatizzazione:

- L'impianto di climatizzazione è presente nei vani posti al piano secondo.

Impianto a norma.

- Da verificare.

Impianto antincendio:

- Non esiste impianto antincendio.
- Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

- L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.
- Carri ponte non presenti.

Scarichi:

- Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il quesito estimativo posto allo scrivente è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della compravendita costituenti il compendio immobiliare oggetto di causa. Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio dei beni o, come d'accezione comune, il più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione. In proposito si rileva che tali beni presentano destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi compravenduti nello stesso periodo. Le particolari condizioni del mercato immobiliare urbano inducono lo scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare, rispetto alle quali è stata esperita una appropriata indagine economica incentrata su immobili di analoghe od analogabili condizioni tecnico-economiche, lo scrivente ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni, le quali debbono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali. Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e, precisamente: le tecniche costruttive, le finiture, la tipologia edilizia, la salubrità e sicurezza dei locali, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, l'ubicazione rispetto al centro cittadino, la distanza dalla viabilità principale. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

A) Nella banca dati pubblicata dalla Agenzia del Territorio della provincia di Terni - Fonte O.M.I. riferito al I° semestre 2014 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

- Abitazioni di tipo Abitazioni civili ubicate nella zona Centrale/Capoluogo del Comune di Ficule definite come Normale tra € 800,00 ed € 1.100,00 al mq di superficie Lorda.

Non è stato possibile reperire, su altre riviste specialistiche del settore della valutazione di immobili, altre informazioni in merito al valore da attribuire agli immobili oggetto di stima, in quanto, il Comune ove sono situati i beni non viene menzionato dalla maggior parte dei listini ufficiali dei prezzi degli immobili.

Lo scrivente, a tal proposito, ha esperito indagini presso agenzie immobiliari accreditate operanti nella zona in cui sono ubicati gli immobili. Una ulteriore ipotesi, che lo scrivente ha espletato, per la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, per accreditare ulteriormente la bontà dei parametri acquisiti, è stata la comparazione dei dati con realtà limitrofe, sia geograficamente che per tipologia di mercato immobiliare. Nello specifico, si è proceduto alla comparazione dei beni in esame, con quelli posti in comuni limitrofi, nella fattispecie si è esaminato l'andamento nel Comune di Fabro (TR), il quale per caratteristiche intrinseche ed estrinseche è del tutto assimilabile a quelle del Comune di Ficule.

Per quanto riguarda le fonti di informazione utilizzate per il caso specifico, si è fatto sempre riferimento sia alla Fonte OMI che al prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni, in quanto, il Comune di Fabro è rappresentato in altre riviste accreditate per la valutazione di beni immobili.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

A) Nella banca dati pubblicata dalla Agenzia del Territorio della provincia di Terni - Fonte O.M.I. riferito al I° semestre 2014 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

- Abitazioni di tipo Civile abitazioni ubicate nella zona Suburbana (per confrontare Ficulle a Fabro è stata considerata la parte limitrofa del Comune, in quanto Fabro gode di una posizione favorita dalla vicinanza della viabilità principale -Autostrada A1) del Comune di Fabro definite come Normale tra € 800,00 ed € 1.200,00 al mq di superficie Lorda.

B) Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al II° trimestre 2014 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

- Abitazioni ubicate nella Semiperiferia del Comune di Fabro definite come Abitabile un valore compreso tra € 600,00 ed € 750,00 al mq di superficie convenzionale vendibile.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione definibile come da ristrutturare, la scelta dello scrivente si pone in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 800,00 ed € 1.000,00 al mq di superficie netta. Nella forbice dei valori, si inserisce, il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili -anche se non ufficiali- ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in questione, ritiene ragionevole adottare il valore unitario pari ad:

- €/mq 850,00 di superficie commerciale netta

(intendendosi con ciò la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al netto delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni effettuate sul posto; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore).

-) cantine e soffitte non collegate: da 0,25 a 0,50
-) cantine e soffitte collegate: da 0,30 a 0,60
-) balconi scoperti sino a 10 mq: da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq: da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq: da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq: da 0,10 a 0,30
-) autorimesse non collegate: da 0,40 a 0,70
-) cantine trasformate: da 0,50 a 0,80

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Terni,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni,
- Uffici del registro di Terni,
- Ufficio tecnico di Ficulle,
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

- Listino Immobiliare di Terni e Provincia,
- Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio di Terni

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale
A - appartamento ed autorimessa 1 e 2	con annesse due Autorimesse	120,22	158,75	137.182,75 137.182,75
				137.182,75 137.182,75

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

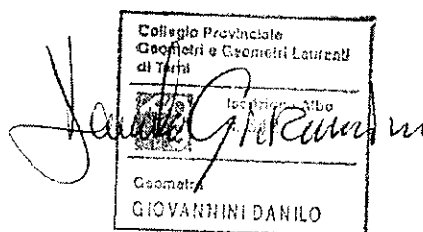
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 20.577,41
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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 19.500,00
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:	€ 97.105,34
---	--------------------

Data generazione:
26-02-2015 08:02:58

L'Esperto alla stima
Geom. Danilo Giovannini



Esecuzione immobiliare n. R.G. 53/2013

promossa da OMISSE...
contro OMISSE...
Chiodo Dott.ssa NATALIA GRUBER
Corteo di Gaudenzio Avv. H. ANSAFRIZZA
Percio Ciccom. DANIO GIOVANNINI

ALLEGATO "C"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

alla data del 9 gennaio 2015



Foto n.ro 9
Portone condominiale

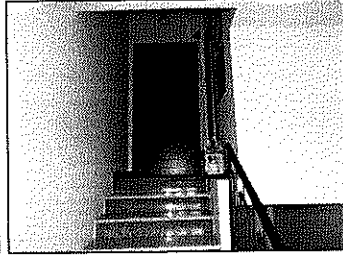


Foto n.ro 10
Portone appartamento

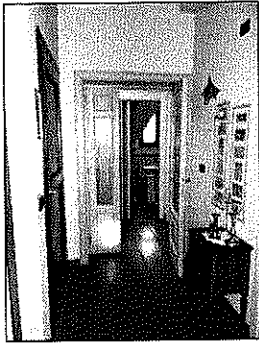


Foto n.ro 11
Ingresso



Foto n.ro 12
Studio

Impegno	Isola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO (Studio) DI GIOVANNI ANTONIO DI GIUSEPPE & ASSOCIATI
AI 5-0021	CO3	1064	2696	16 febbraio 2015	***	Milano (Lombardia) - Tel. 02/76110000 - Telex: 320600 - Fax: 02/76110000 E-mail: studio@studio-tecnico.com - P.le della Pace, 10 - 20121 Milano

Esecuzione immobiliare n. R.G. 53/2013

promossa da OMISSE...
contro OMISSE...
Chiodo Dott.ssa NATALIA GRUBER
Corteo di Gaudenzio Avv. H. ANSAFRIZZA
Percio Ciccom. DANIO GIOVANNINI

ALLEGATO "C"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

alla data del 9 gennaio 2015



Foto n.ro 13
Soggiorno



Foto n.ro 14
Soggiorno



Foto n.ro 15
Soggiorno

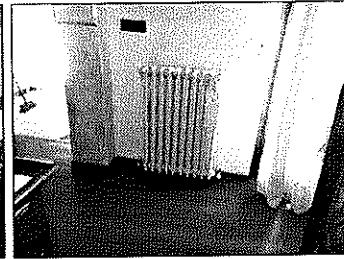


Foto n.ro 16
Soggiorno

Impegno	Isola	Codice	Pratica	Data	Scala	STUDIO TECNICO (Studio) DI GIOVANNI ANTONIO DI GIUSEPPE & ASSOCIATI
AI 5-0021	CO4	1064	2696	16 febbraio 2015	***	Milano (Lombardia) - Tel. 02/76110000 - Telex: 320600 - Fax: 02/76110000 E-mail: studio@studio-tecnico.com - P.le della Pace, 10 - 20121 Milano

Esecuzione immobiliare n. R.G. 53/2013

promossa da OMENIS
contro OMENIS

Giudice Dott.ssa NAJARA GRIFFI
Custode Giudiziaro AVV. HANAFRIZZA
Pietro Giom. DANIELI BRANNINI

ALLEGATO "C"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

alla data del 9 gennaio 2015

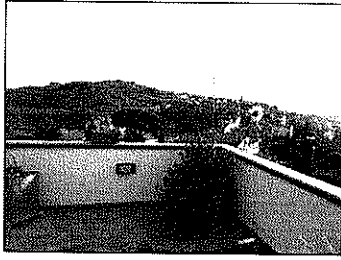


Foto n.ro 17
Vista dal terrazzo 1

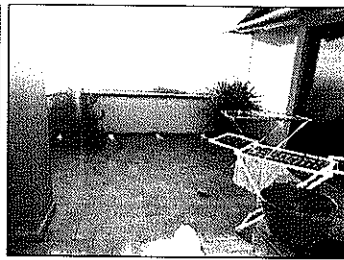


Foto n.ro 18
Terrazzo 1

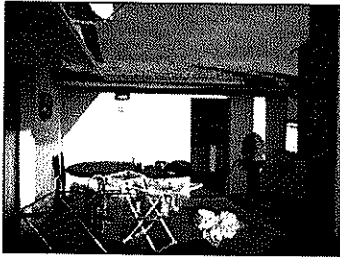


Foto n.ro 19
Terrazzo 1



Foto n.ro 20
Terrazzo 1

Disegno	Isola	Codice	Pratica	Data	Scala	NOTE
A15-0021	C05	1064	2696	16 febbraio 2015	***	STUDIO TECNICO (Dott.ssa G. VASSINI & Giuseppe M. BENA - viale dell'Industria, 71 - 47100 - Forlì - Tel. 0543/454111) - E-mail: studio@sttecnica.com - P. IVA n. 01511140476

Esecuzione immobiliare n. R.G. 53/2013

promossa da OMENIS
contro OMENIS

Giudice Dott.ssa NAJARA GRIFFI
Custode Giudiziaro AVV. HANAFRIZZA
Pietro Giom. DANIELI BRANNINI

ALLEGATO "C"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

alla data del 9 gennaio 2015

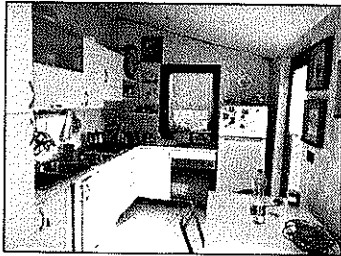


Foto n.ro 21
Cucina

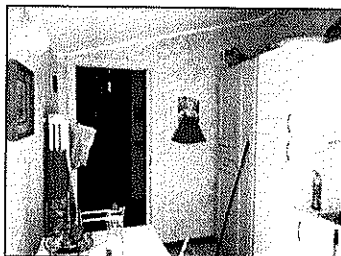


Foto n.ro 22
Cucina



Foto n.ro 23
Disimpegno



Foto n.ro 24
Disimpegno

Disegno	Isola	Codice	Pratica	Data	Scala	NOTE
A15-0021	C06	1064	2696	16 febbraio 2015	***	STUDIO TECNICO (Dott.ssa G. VASSINI & Giuseppe M. BENA - viale dell'Industria, 71 - 47100 - Forlì - Tel. 0543/454111) - E-mail: studio@sttecnica.com - P. IVA n. 01511140476

Esecuzione immobiliare n. RG 53/2013

promossa da GEMISS
contro GEMISS
Giudice Dott.ssa NATALIA GRITTI
Custode Giudiziario Avv. L'ANSAFRUZZA
Perito Geom. DANIELI GIOVANNI

ALLEGATO "C"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

alla data del 9 gennaio 2015



Foto n.ro 25
Letto 1

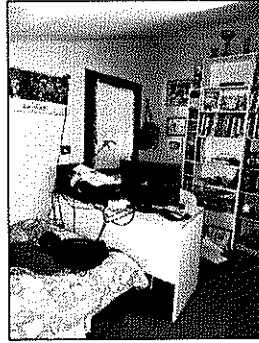


Foto n.ro 26
Letto 1

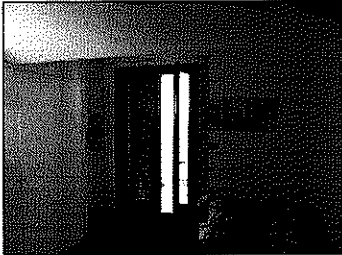


Foto n.ro 27
Letto 1

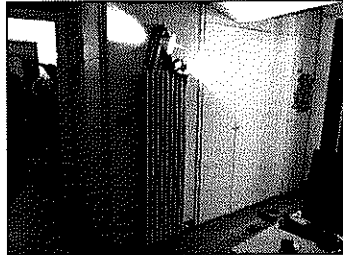


Foto n.ro 28
Letto 1

Circolo	Tavola	Ordine	Pratica	Data	Scala	SERVIZIO TECNICO
AI 5-0021	CO7	1064	2696	16 febbraio 2015	***	Studio Tecnico Immobiliare S.p.A. - Via S. Maria 10 - 00187 Roma - Tel. 06/47827881 - Fax 06/47827882 - Email: info@studio-tecnico-romano.com - P. IVA 01511241000

Esecuzione immobiliare n. RG 53/2013

promossa da GEMISS
contro GEMISS
Giudice Dott.ssa NATALIA GRITTI
Custode Giudiziario Avv. L'ANSAFRUZZA
Perito Geom. DANIELI GIOVANNI

ALLEGATO "C"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

alla data del 9 gennaio 2015

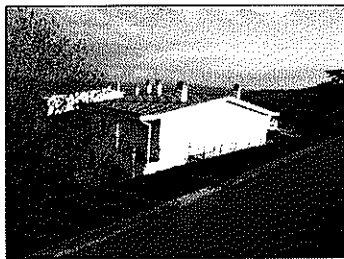


Foto n.ro 29
Vista dal terrazzo 2

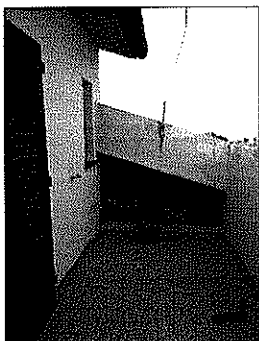


Foto n.ro 30
Terrazzo 2



Foto n.ro 31
Terrazzo 2

Circolo	Tavola	Ordine	Pratica	Data	Scala	SERVIZIO TECNICO
AI 5-0021	CO8	1064	2696	16 febbraio 2015	***	Studio Tecnico Immobiliare S.p.A. - Via S. Maria 10 - 00187 Roma - Tel. 06/47827881 - Fax 06/47827882 - Email: info@studio-tecnico-romano.com - P. IVA 01511241000

Esecuzione immobiliare n. R.G. 53/2013

promossa da OMISNIS
contro OMISNIS
Giudice Dott.ssa NATALIA GIULIETTI
Corteo Carabinieri Ass. LUNARIZZA
Perito Geom. DANIELO GIOVANNINI

ALLEGATO "C"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

alla data del 9 gennaio 2015



Foto n.ro 32
Bagno 1

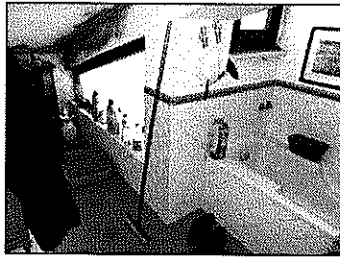


Foto n.ro 33
Bagno 1



Foto n.ro 34
Letto 1



Foto n.ro 35
Bagno 1

Disegno	Scala	Indice	Strada	Data	Scala	STUDIO TECNICO
A15-0021	C09	1064	2696	16 febbraio 2015	***	Studio Tecnico - Via S. Maria Maddalena 10 - 90133 Catania (CT) - Tel. 095/211611 - Fax 095/211612 - E-mail: studio@studiotecnico.com - P. IVA 01511910956

Esecuzione immobiliare n. R.G. 53/2013

promossa da OMISNIS
contro OMISNIS
Giudice Dott.ssa NATALIA GIULIETTI
Corteo Carabinieri Ass. LUNARIZZA
Perito Geom. DANIELO GIOVANNINI

ALLEGATO "C"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

alla data del 9 gennaio 2015

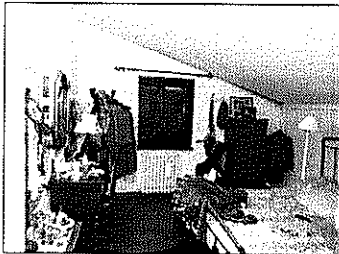


Foto n.ro 36
Letto 2



Foto n.ro 37
Letto 2



Foto n.ro 38
Letto 2

Disegno	Scala	Indice	Strada	Data	Scala	STUDIO TECNICO
A15-0021	C10	1064	2696	16 febbraio 2015	***	Studio Tecnico - Via S. Maria Maddalena 10 - 90133 Catania (CT) - Tel. 095/211611 - Fax 095/211612 - E-mail: studio@studiotecnico.com - P. IVA 01511910956



Foto n.ro 39
Letto 3

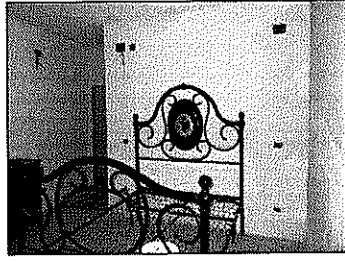


Foto n.ro 40
Letto 3

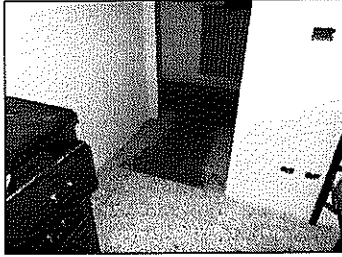


Foto n.ro 41
Letto 3

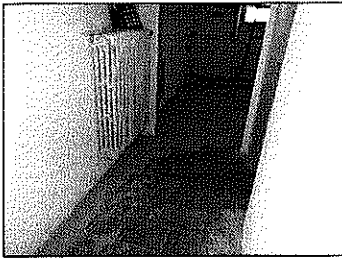


Foto n.ro 42
Disimpegno 2

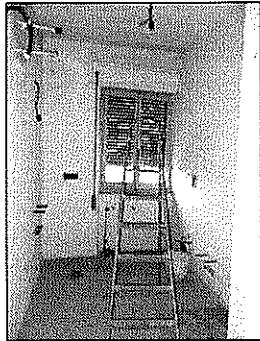


Foto n.ro 43
Bagno 2



Foto n.ro 44
Balcone

Esecuzione immobiliare n. R.G. 53/2013

promossa da OMISNS
contro OMISNS
Giudice Dott.ssa NAUMIAGRI THIE
Custode Giudiziaro Avv. LUANA BRIZZA
Perito Geom. DANIELO GIOVANNINI

**ALLEGATO "C"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

alla data del 9 gennaio 2015



Foto n.ro 45
Accesso autortimessa 1

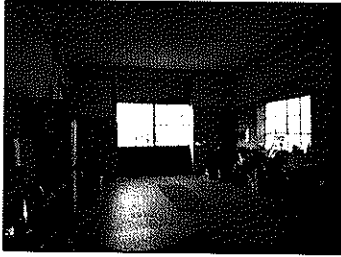


Foto n.ro 46
Autortimessa 1

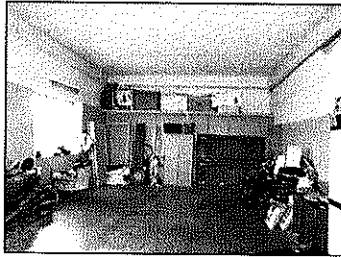


Foto n.ro 47
Autortimessa 1

Disegno	Scala	Volume	Pratica	Data	Scale	STUDIO TECNICO
A15-0021	C13	1064	2696	16 febbraio 2015	***	Studio Tecnico Ingegneri P. SASSINI & Giuseppe ARDENNA - via Salaria km 29,00 - Roma - Telefono 06/47812381 E-mail: info@studio-tecnico.it - Web: www.studio-tecnico.it

Esecuzione immobiliare n. R.G. 53/2013

promossa da OMISNS
contro OMISNS
Giudice Dott.ssa NAUMIAGRI THIE
Custode Giudiziaro Avv. LUANA BRIZZA
Perito Geom. DANIELO GIOVANNINI

**ALLEGATO "C"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

alla data del 9 gennaio 2015

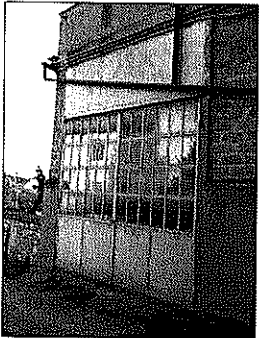


Foto n.ro 48
Accesso autortimessa 2

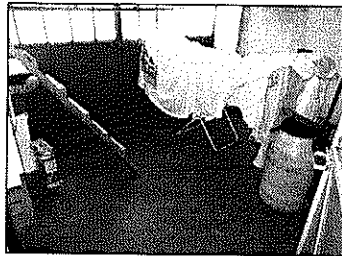


Foto n.ro 49
Autortimessa 2

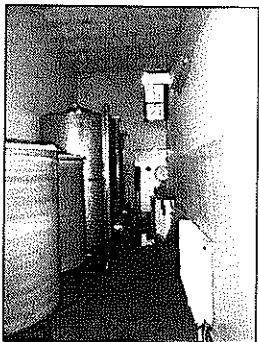


Foto n.ro 50
Autortimessa 2

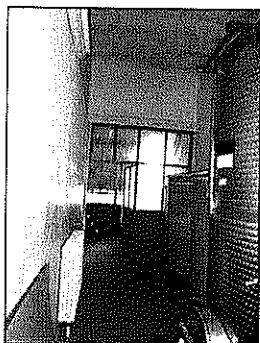


Foto n.ro 51
Autortimessa 2

Disegno	Scala	Volume	Pratica	Data	Scale	STUDIO TECNICO
A15-0021	C14	1064	2696	16 febbraio 2015	***	Studio Tecnico Ingegneri P. SASSINI & Giuseppe ARDENNA - via Salaria km 29,00 - Roma - Telefono 06/47812381 E-mail: info@studio-tecnico.it - Web: www.studio-tecnico.it

Esecuzione immobiliare n. R.G. 53/2013

promossa da OMISIN
contro OMISIN
Giudice Dott.ssa NATALIA CRIBI
Corteo di Giudizio Avv. HANAFREZZA
Perito Geom. DANIO GIOVANNI

ALLEGATO "C"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

alla data del 9 gennaio 2015

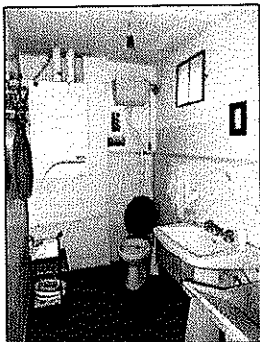


Foto n.ro 52
Autorimessa 2 - w.c



Foto n.ro 53
Autorimessa 2 - w.c

Urgenza	Telev.	Udica	Prata	Data	Scala	STUDIO TECNICO (Dott. GI. PIANINO) Giuseppe M. BONA - (02) 87411011 Via C. Colombo, 71 - 00100 - Roma - Telefono Fax 06/47278111 E-mail: info@studio-tecnico.com - Codice Fiscale: 01215120914
AI 5-0021	C15	1064	2696	16 febbraio 2015	***	

Esecuzione immobiliare n. R.G. 53/2013

promossa da ...OMISIN
contro ...OMISIN
Giudice Dott.ssa NATALIA CRIBI
Corteo di Giudizio Avv. HANAFREZZA
Perito Geom. DANIO GIOVANNI

ALLEGATO "C"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

alla data del 9 gennaio 2015

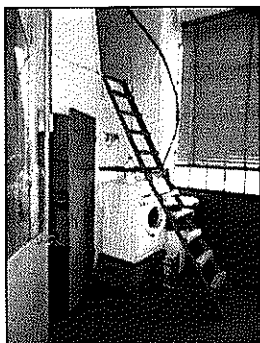


Foto n.ro 54
Autorimessa 2 - Scala accesso soppalco



Foto n.ro 55
Soppalco

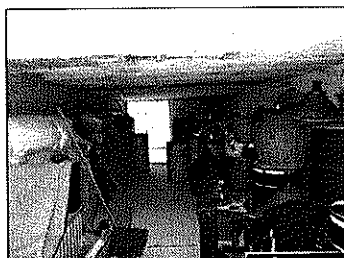


Foto n.ro 56
Soppalco

Urgenza	Telev.	Udica	Prata	Data	Scala	STUDIO TECNICO (Dott. GI. PIANINO) Giuseppe M. BONA - (02) 87411011 Via C. Colombo, 71 - 00100 - Roma - Telefono Fax 06/47278111 E-mail: info@studio-tecnico.com - Codice Fiscale: 01215120914
AI 5-0021	C16	1064	2696	16 febbraio 2015	***	

Tribunale di Terni

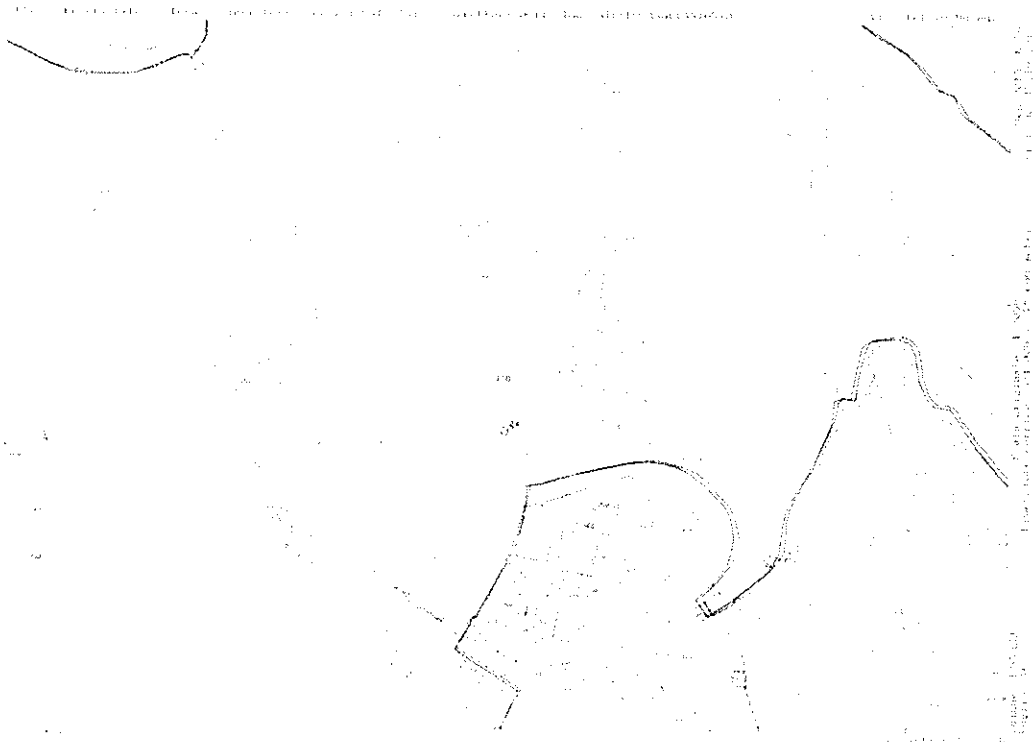
Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE Iscritta al N. 53/2013 R.G	Promossa da: ...Omissis...
	Contro: ...Omissis...

Giudice: Dott.ssa NATALIA GIUBILEI
--

Custode Giudiziario: Avv. Luana Frizza	Perito: Geom. Danilo Giovannini
--	---

Allegato "D" Documentazione Catastale ➤ Estratto di mappa ➤ Visure ➤ Planimetrie



Visura storica per immobile

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

Dati della richiesta	Comune di FICULLE (Codice: D570)
Catasto Fabbricati	Provincia di TERNI Foglio: 16 Particella: 378 Sub.: 2

INTESTATI				(1) Proprietà per 1,2
1	omissis			(1) Proprietà per 1,2
2	omissis			(1) Proprietà per 1,2

Unità immobiliare dal 05/04/1995											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio 16	Particella 378	Sub 2	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria C/6	Classe 7	Consistenza 59 m ²	Rendita Euro 182,83 L. 354,000	CLASSAMENTO del 05/04/1995 n. 1011/1995 in atti dal 20/02/1997 PER VAR. DEST.
Indirizzo VIA DEL FRANTORO n. 5 piano T. Notifica 15433/1997 Partita 1000683 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/04/1995											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio 16	Particella 378	Sub 2	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria C/2	Classe 2	Consistenza 58 m ²	Rendita L. 174,000	VARIAZIONE del 05/04/1995 n. 1011/1995 in atti dal 06/04/1995 VAR. DESTINAZ.
Indirizzo VIA DEL FRANTORO n. 5 piano T. Notifica da verificare Partita 377 Mod.58											

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio 16	Particella 378	Sub 2	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria C/2	Classe 2	Consistenza 58 m ²	Rendita Euro 99,86 L. 174,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo VIA CAPPUCINI piano T. Notifica Partita 577 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio 16	Particella 378	Sub 2	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria C/2	Classe 2	Consistenza 58 m ²	Rendita L. 191	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA CAPPUCINI piano T. Notifica Partita 577 Mod.58											

Situazione degli intestati dal 29/11/1995												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI ONERI REALI			
1	omissis								(1) Proprietà per 1,2			
2	omissis								(1) Proprietà per 1,2			
DATI DERIVANTI DA INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/11/1995 Volturn n. 112/1996 in atti dal 04/03/1996 Repertorio n. 4893 Rogante CAMPRONI FRANCO Sede FICULLE Registrazione COMPRAVENDITA												

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI ONERI REALI			
1	omissis								fino al 29/11/1995			
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987												

Unità immobiliare n. 1 Tributi erariali Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

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

Dati della richiesta	Comune di FICULLE (Codice: D570)
Catasto Fabbricati	Provincia di TERNI Foglio: 16 Particella: 378 Sub.: 8

INTESTATI				(1) Proprietà per 1,2
1	omissis			(1) Proprietà per 1,2
2	omissis			(1) Proprietà per 1,2

Unità immobiliare dal 05/04/1995											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio 16	Particella 378	Sub 8	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria C/6	Classe 7	Consistenza 24 m ²	Rendita Euro 74,37 L. 144,000	CLASSAMENTO del 05/04/1995 n. 1012/2/1995 in atti dal 20/02/1997 PER FRAZ. FUS. E AMPL.
Indirizzo VIA DEL FRANTORO n. 5 piano T. Notifica 15433/1997 Partita 1000683 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/04/1995											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio 16	Particella 378	Sub 8	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria C/6	Classe 7	Consistenza 24 m ²	Rendita	VARIAZIONE del 05/04/1995 n. 1012/1995 in atti dal 06/04/1995 FRAZ. FUSIONE E AMPLIAMENTO
Indirizzo VIA DEL FRANTORO n. 5 piano T. Notifica da verificare Partita 377 Mod.58											

Situazione degli intestati dal 29/11/1995												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI ONERI REALI			
1	omissis								(1) Proprietà per 1,2			
2	omissis								(1) Proprietà per 1,2			
DATI DERIVANTI DA INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/11/1995 Volturn n. 112/1996 in atti dal 04/03/1996 Repertorio n. 4893 Rogante CAMPRONI FRANCO Sede FICULLE Registrazione COMPRAVENDITA												

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Situazione degli intestati dal 05/04/1995

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	omissis			(1) Proprietà per 1/2
2	omissis			(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 05/04/1995 n. 1012/1995 in atti dal 06/04/1995 Registrazione FRAZ.FUSIONE E AMPLIAMENTO fino al 29/11/1995				

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 16 particella 378 subaloteno 1
- foglio 16 particella 378 subaloteno 5
- foglio 16 particella 378 subaloteno 1

Unità immobiliare n. 1 Tributi erariali Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Dati della richiesta	Comune di FICULLE (Codice: D570) Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 16 Particella: 378 Sub.: 9

INTESTATI

1	omissis	(1) Proprietà per 1/2
2	omissis	(1) Proprietà per 1/2

Unità immobiliare dal 05/04/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	16	378	9	Cen.	Zona	A/2	3	6,5 vani		Euro 466,76 L. 942.500	CLASSAMENTO del 05/04/1995 n. 1012/2/1995 in atti dal 20/02/1997 PER FRAZ. FUS. E AMPL.
Indirizzo VIA DEL FRANTUORO n. 3 piano 1-1-1												
Spett.le 15433/1997 Partita 1000681 Mod. 50												

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/04/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	16	378	9	Cen.	Zona						VARIAZIONE del 05/04/1995 n. 1012/1995 in atti dal 06/04/1995 FRAZ. FUSIONE E AMPLIAMENTO
Indirizzo VIA DEL FRANTUORO n. 3 piano 1-1-1												
Spett.le da verificare Partita 577 Mod. 50												

Situazione degli intestati dal 29/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	omissis			(1) Proprietà per 1/2
2	omissis			(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA INSTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 29/11/1995 Volontari n. 112/1/1996 in atti dal 04/03/1996 Repertorio n. 4893 Rogate CAMPIONI FRANCO Sede FICULLE Registrazione COMPRAVENDITA				

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Situazione degli intestati dal 05/04/1995

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	omissis			(1) Proprietà per 1/2
2	omissis			(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 05/04/1995 n. 1012/1995 in atti dal 06/04/1995 Registrazione FRAZ.FUSIONE E AMPLIAMENTO fino al 29/11/1995				

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 16 particella 378 subaloteno 1
- foglio 16 particella 378 subaloteno 5
- foglio 16 particella 378 subaloteno 1

Unità immobiliare n. 1 Tributi erariali Euro 0,90

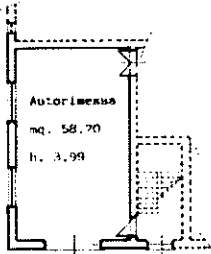
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Planimetria di u.c.u. in Comune di **FICULLE** via **DEL FRANTOIO** CIV. 5

PIANTA PIANO TERRA



11,00 m

ORIENTAMENTO



SCALA Di 1:200

SOSTITUZIONE DI RINVIETTA



00718973

RESERVATO ALL'UFFICIO

[Handwritten signature]

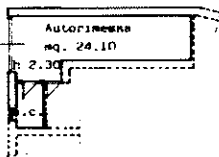
VIA DEL FRANTOIO da Piano F.

Declarazione di N.C. Computata dal Geom. **Mariani Stefano**
[Stamp: CATASTO EDILIZIO URBANO - FICULLE - 00718973]
Data: 05/04/1995
Formato di acquisizione: 3/11/95
n. 378 sub 2
Data: 07/01/2015
Richiedente: GVSNDI 63410117V



Planimetria di u.c.u. in Comune di **FICULLE** via **DEL FRANTOIO** CIV. 5

PIANTA PIANO TERRA



11,00 m

ORIENTAMENTO



SCALA Di 1:200



00718981

RESERVATO ALL'UFFICIO

[Handwritten signature]

VIA DEL FRANTOIO da Piano F.

Declarazione di N.C. Computata dal Geom. **Mariani Stefano**
[Stamp: CATASTO EDILIZIO URBANO - FICULLE - 00718981]
Data: 05/04/1995
Formato di acquisizione: 3/11/95
n. 378 sub 2
Data: 07/01/2015
Richiedente: GVSNDI 63410117V

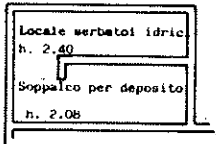


Planimetria di u.c. in Comune di

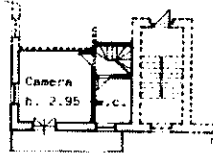
VIA

CIV.

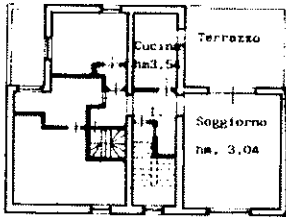
PIANTA PIANO MEZZANINO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERZO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1

Declarazione di N.C. **Declarazione di N.C.**

Completata dal: **Geom. Mariani Stefano**

Conservato all'Ufficio

data **23 MAR 2014**

VIA DEL PRANTO, n. 5 piano T. 1.1.3.

Geometra **Danilo Giovannini** Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni - Iscrizione al N. 642
 C.F. 014904605101117 V
 Conservatore Tecnico del Tribunale di Terni - Iscrizione al N. 302 P.E.C. danilo.giovannini@propec.it

Tribunale di Terni
Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE Iscritta al N. 53/2013 R.G	Promossa da: ...Omissis...
	Contro: ...Omissis...

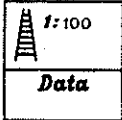
Giudice:
Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Custode Giudiziario: Avv. Luana Frizza	Perito: Geom. Danilo Giovannini
--	---

Allegato "E"
Titolo Abilitativo Edilizio

COMUNE DI FICULLE

Provincia di Terni Regione dell'Umbria



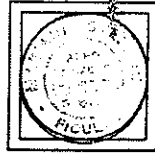
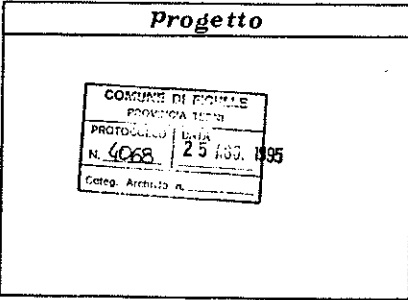
Progetto: VARIANTE ALLA CONCESSIONE
SE. N. 21 DEL 17-10-1994

TAV. n.
2

ESAMINATO dalla COMMISSIONE
EDILIZIA in data 03 NOV. 1995
PRATICA n. 83/85
Il Presidente un Commissario

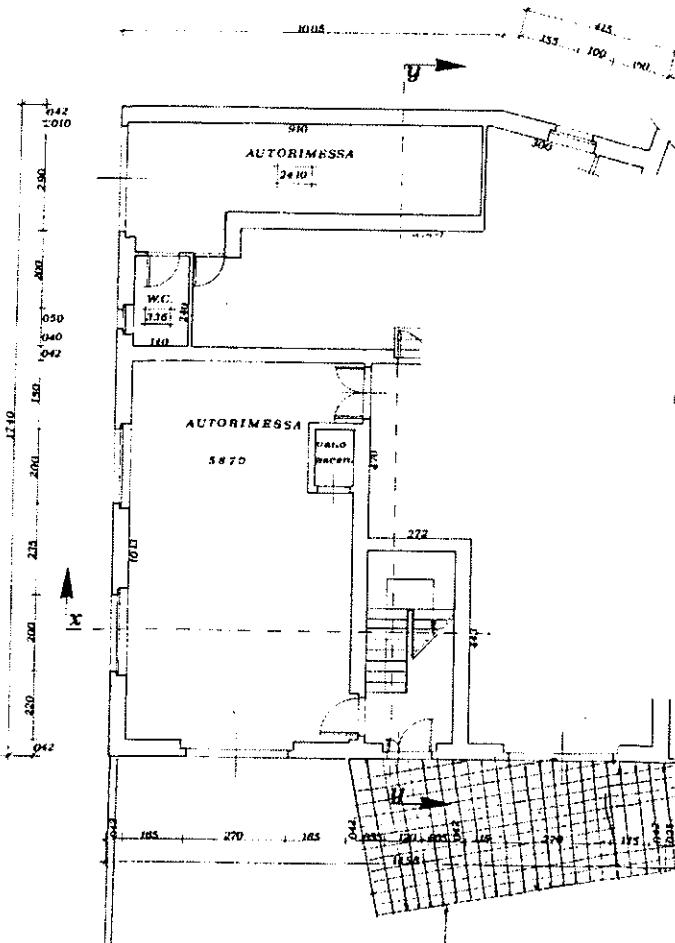
Committente:

A richiesta di legge il titolare di professionista di questo disegno o ne viene la riproduzione o la ristampa o l'uso

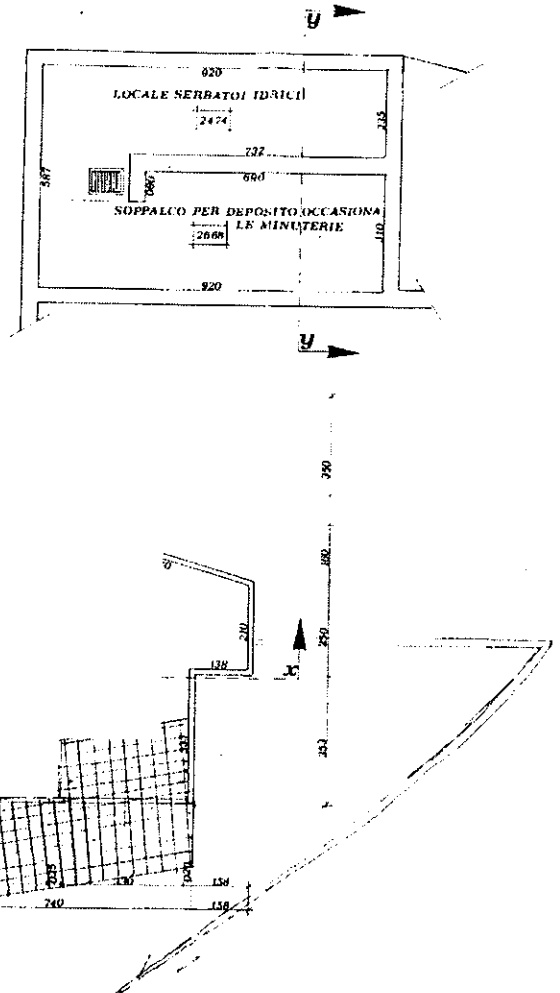


FIRME
Il progettista: _____
Il proprietario: _____

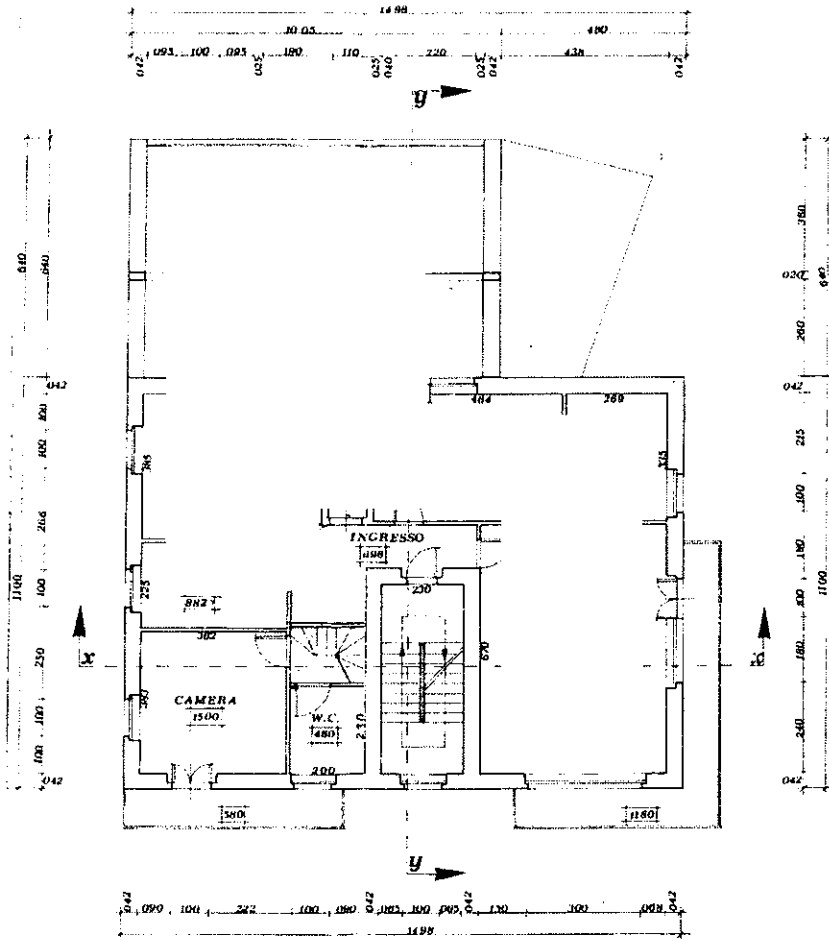
Pianta Piano terra



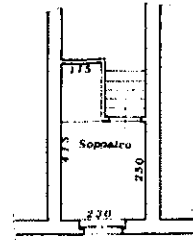
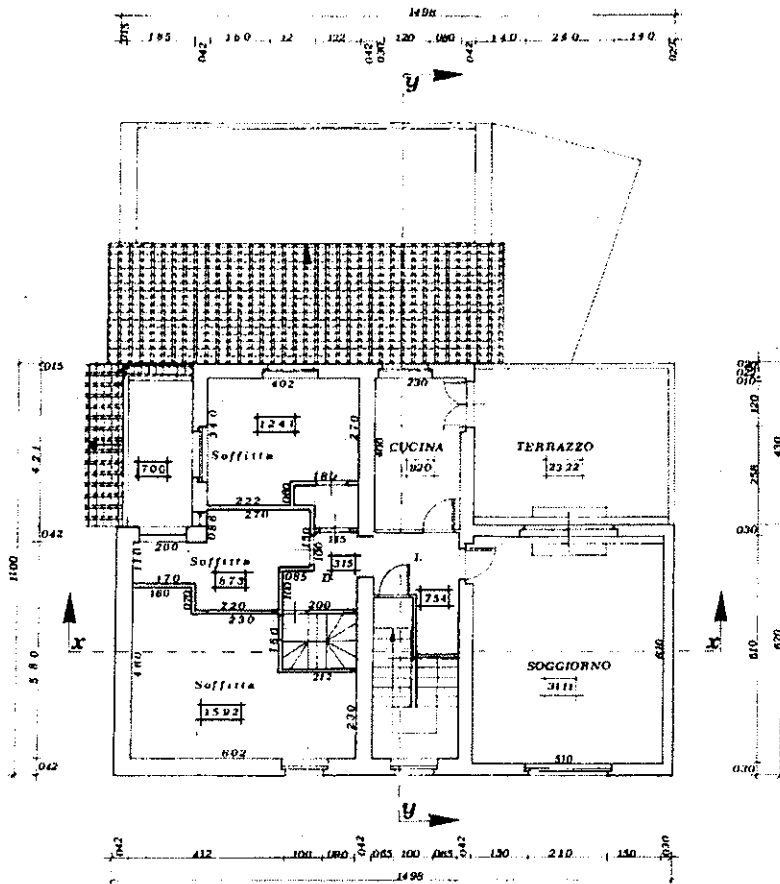
Pianta Piano mezzanino



Pianta Piano Primo

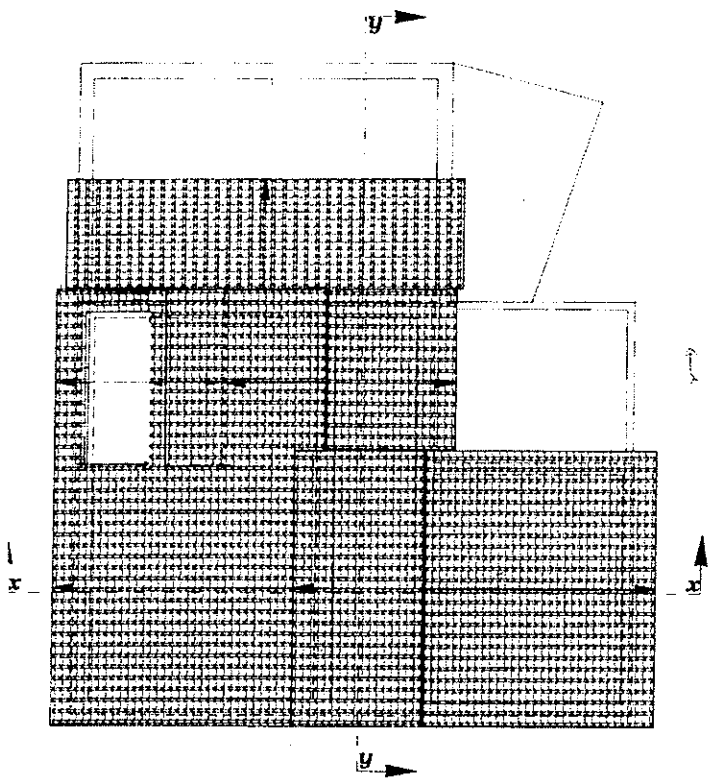


Pianta piano secondo



Pianta coperture

P: 28'



Geometra
Daniilo Giovannini

Collegio Provinciale Geometri e Geometre Laureati di Terni - Iscrizione al N. 812
Consorzio Tecnico dei Ingegneri di Terni - Iscrizione al N. 930

e.F. GIUN. 016. 033.021.111.V.
P.E.C. daniilo.giovannini@pecper.it

Tribunale di Terni

Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE
Iscritta al N. 53/2013 R.G

Promossa da:
...*Omissis*...

Contro:
...*Omissis*...

Giudice:

Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Custode Giudiziario:
Avv. Luana Frizza

Perito:
Geom. Daniilo Giovannini

Allegato "F"
Atto di compravendita

Dr. FRANCO CAMPIONI
NOTAIO
Piazza del Comune n. 8
05139 CIVITANO CAMPANO

000130

Registrazione n. 4893

Raccolta n. 4275



COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantacinque, il giorno 12
del mese di Novembre

in Francia nei locali sito all'Indirizzo
di Rue. Sain. Lazare, 3

Innanzi a me, Dott. Franco Campioni, Notaio in
Francia, con studio in Corso della Rinascente n. 32,
iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti
di Terni, Orvieto e Spoleto, con l'assistenza dei
testimoni signori:

_____ nata a _____ il _____
e residente in _____ via _____

_____ e _____
in _____

sono presenti i signori:

_____ nato a _____ il _____

ed ivi residente in _____ codice _____

fiscale _____

_____ nato a _____ il _____

ed ivi residente in _____ codice _____

fiscale _____



IN VITIA
DIRETTORE

REGISTRATO AD _____
LA DIC. 1955

INTEGRAZIONE 1955
17 Dicembre 1955

codice _____

nata a _____ il _____
a residente in _____ via _____ codice
fiscale _____

~~in quanto~~
Detti componenti, ben noti tra loro e parenti
in linea retta tra
come dichiarano, della cui identità personale io
Notaio sono certo, ~~previa rinuncia d'accordo tra~~
~~loro e con il mio consenso alla assistenza dei~~
~~testimoni~~ con il presente atto convengono e
stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1.

Il signor _____, con ogni più ampia garanzia
di Legge in fatto ed in diritto, cede e vende ai
signori _____ e _____

che in parti uguali e pro indiviso accettano ed
acquistano il diritto di proprietà sui seguenti
beni immobili e precisamente:

Porzione di fabbricato ~~rurale~~ sito in Ficulle
via del Frantolo n.5 composto due autorimesse al
P.T ed abitazione sviluppantesi su piano mezzanino,
primo e secondo, costituita da locale herbaroi idrici
e depositi al piano mezzanino, bagno, camera e
balcone al piano primo e ingresso, cucina, soggiorno,
due terrazze e tra locali ad uso sgombero o
ripostiglio al piano secondo oltre ad area comune.

000110



tutto distinto al NCEU del detto Comune al foglio
 numero 378 sub.2 categoria C/2 classe 27 mq.98
 data catastale lire 174.000 e numero 378 sub.
 lo due autocimessa, 378 sub. 9 l'abitazione per
 loggia classe consistenza e rendita da definirsi
 cura dell'UTE di Terni e seguito della
 presentazione della denuncia di variazione
 presentato all'UTE di Terni in data 5 aprile 1995
 e classificata al numero 1012 di prot. Il tutto
 confinante con Strada statale
 n.71 salvo altri.

ARTICOLO 2

quanto in contratto viene venduto e rispettivamente
 acquistato a corpo e non a misura con tutti gli
 annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi,
 diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive
 inerenti, nello stato di fatto e di diritto in
 cui attualmente si trova e così come dalla parte
 venditrice si possiede e si ha diritto di possedere
 con la proporzionale comproprietà delle parti,
 spazi ed impianti del fabbricato sventualmente
 in comunione come per legge.

ARTICOLO 3

La parte alienante, da Me Notaro ammonita ai sensi
 degli artt. 4 e 26 della legge 4 gennaio 1968 n.

15 ad ogni effetto di legge ed in particolare ai
sonai e per gli effetti dell'art. 40 della legge
28 febbraio 1985 n. 47 e della successiva normativa
sul condono edilizio, dichiara che il fabbricato
meglio precisato più sopra, è stato costruito
anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente
a tale data non è stato oggetto di interventi
edilizi che necessitassero del rilascio
di licenze, autorizzazioni o concessioni edilizie,
ad eccezione dei lavori di ristrutturazione con
parziale sopraelevazione e mutamento di destinazione
d'uso eseguiti in conformità a concessione edilizia
n.31/94 rilasciata dal Sindaco del Comune di Piculio
in data 17 ottobre 1993, onde ne garantisce la
commercibilità.

ARTICOLO 4

Il prezzo della presente vendita è stato d'accordo
tra le parti convenuto come dichiarano in lire

100.000.000 (cento milioni)

umma, che la parte venditrice dichiara di aver
ricevuto per intero e prima d'ora dalla parte
acquirente a favore della quale rilascia ampia
e finale quietanza di saldo, con espressa rinuncia
all'iscrizione dell'ipoteca legale comunque nascente

*Giulio Pardo
M. R. R. R.*



*Carlo M. M. M.
Raffa. D. D.*

dal presente atto e con onere del competente
Signor Conservatore dei Registri Immobiliari da
ogni sua personale responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 5

La parte alienante dichiara e garantisce che quanto
forma oggetto del presente atto le appartiene in
piena ed assoluta proprietà e disponibilità per
averlo acquistato con atto Notaio Quaranta già
di Ficulella dell'11 febbraio 1966 registrato a
Orvieto il 17 febbraio 1966 al n. 134/vel. 104/
Garantisce, altresì, la parte alienante la libertà
di quanto oggetto del presente atto, da pesi,
vincoli, canoni, oneri e privilegi anche fiscali,
ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, volendo
rispondere in caso diverso per l'evizione, come
per Legge. Ai sensi dell'art. 3, comma 13 ter e
seguenti della Legge 26 giugno 1990 n.165, la parte
alienante, da me Notaio ammonita ai sensi degli
artt. 4 e 26 della legge 4 gennaio 1968 n.15,
dichiara che il reddito del fabbricato oggetto
del presente atto è stato incluso
nella dichiarazione dei redditi per la quale il
termine di presentazione è scaduto alla data
odierna.

ARTICOLO 6

Gli effetti del presente atto hanno origine da oggi, da oggi stesso quindi rendito ed oneri, contributi, imposta e tasse di qualsiasi genere andranno a rispettivo beneficio e carico della parte acquirente la quale dichiara di aver già ricevuto la consegna di quanto forma oggetto del presente atto. A mia richiesta la parte venditrice mi presenta la dichiarazione prescritta dal D.P.R. 26.10.1972 n.643 che verrà prodotta a mia cura in sede di registrazione del presente atto. Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975, n. 151:

_____ dichiara che quanto ceduto è suo bene personale avendolo acquistato anteriormente alla vigenza della citata legge;

_____ e _____ dichiarano di essere coniugi in comunione dei beni.

ARTICOLO 7

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente che chiede le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa, di cui alla Legge n.168/1982 e successive proroghe, dichiarando a tal fine:

_____ di non possedere, né avere la disponibilità di altro fabbricato o porzione di esso nel Comune

di Piculle ove risiede, e da voler destinare il fabbricato in questione e le sue pertinenze a propria abitazione; che tale immobile rientra tra le abitazioni non di lusso di cui al D.M. 7 agosto 1968 pubblicato sulla G.U. n. 218/1969;

di non aver usufruito prima d'ora delle stesse agevolazioni previste alle Leggi di cui sopra. Lo Partì dichiarano di volersi avvalere delle norme di cui all'art. 52 del T.U. n. 131/1986 e, se del caso, all'art. 12 del D.L. 14 marzo 1988 n. 70, convertito nella legge 154 del 12 maggio 1988. Richiesto lo Notaio ho redatto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto a mano dalla stessa che ho, quindi, letto, alla presenza dei testi, ai comparanti, i quali, a mia domanda, lo dichiarano conforme alla loro volontà e con me Notaio, assieme ai testi, lo sottoscrivono come appresso e nel margine dell'altro foglio. Consta di due fogli ed occupa

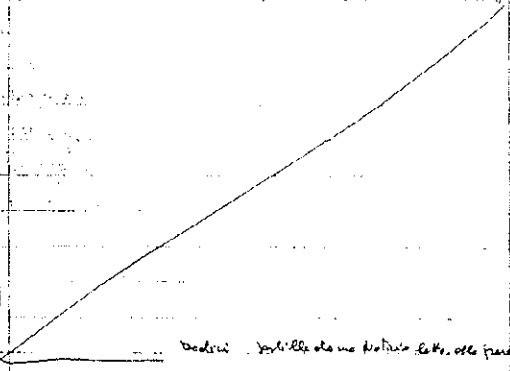
_____ pagine e quanto della presente. (1) Due Parti.

Atto di vendita n. 1) del 22 marzo 1988 sottoscritto da
"Atto"
con impiego, Atto n. 8 e 9) del 22, 5) del 22 e quindi
già in documento di prima istruzione, e) del 22, 1) del 22 e) del 22.

"B.V.S. S.p.A." e successivamente n. 30/55 del 13 Novembre
 1955. 3) 220 Commissioni N. del "Regolamento" n. 10 del "Atto" del "D. L.
 1) del "Contratto" a tutte due case a spese in via n. 10 del "Atto" del "D. L.

SPECIFICA

no.	30 000
costo	7000
pericolo	500
variaz.	350 000
N. h.	
anz. archivio	35000
registri	
Totale L.	422500



... Debiti ... parti delle ...
 dei ... e ... a ...



