

Guardea. Pertanto si sono presi in considerazione i valori espressi per i confinanti comuni di Amelia e Avigliano. Questi ultimi per gli appartamenti abitabili presentano una forbice di valori rispettivamente compresi tra € 650,00 e 1.100,00 e tra 700,00 e 850,00. Mentre per gli appartamenti ristrutturati presentano una forbice rispettivamente compresa tra € 1.050,00 e 2.350,00 e tra € 800,00 e 1.050,00; per l'OMI le abitazioni civili in condizioni normali si aggirano tra € 720,00 ad € 880,00. Nella fattispecie il perito ritiene congruo un il valore di: € 900,00 per l'appartamento; il balcone va valutato con coefficiente di ragguaglio del 25%. La superficie lorda di entrambi i piani ammonta a circa mq 51,00. Per il calcolo sono state considerati tutti i muri interni ed esterni per 100/100 e i muri divisorii al 50/100. L'appartamento è ripartito in: soggiorno con angolo cottura con superficie netta di mq 16,86 al piano terra; al piano primo bagno con superficie netta di mq 2,73; camera da letto con superficie netta di mq 21,58,; balcone con superficie netta di circa mq 3,16.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Guardea, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia; Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	54,16	46.611,00	46.611,00
			46.611,00	46.611,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 6.991,65
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.600,00
- decremento monetario	€ -19,35

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **30.000,00**

L'Esperto alla stima
Ing. **Lucio Cardaio**

Termico

Note:L'impianto termico non esiste.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.P.G.R. n. 666 del 1994 è identificato nella zona B1 di ristrutturazione

E' consentito un incremento dei volumi esistenti del 10% al solo fine di miglioramento dei servizi igienici, , copertura scale, chiusura di portici, sopraelevazioni per portare l'altezza interna dei piani a m 2,70. Il volume non può superare i 3 mc/mq. Tale limite può essere superato sino a 5 mc/mq attraverso piani particolareggiati, riferiti ad una unità minima omogenea.

Nel piano generale adottato: in forza di delibera D.C. n. 7 del 29/03/2014 è identificato nella zona insediamenti residenziali esistenti o da completare

Norme tecniche ed indici:Per le frazioni è ammesso un indice fondiario massimo di 0,5 mq/mq; altezza massima 11 ml.

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La porta del bagno in planimetria catastale affaccia sul pianerottolo delle scale, mentre di fatto affaccia in camera.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

variazione catastale : **€ 400,00**

Oneri totali : **€ 400,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno con angolo cottura, camera, bagno	sup reale lorda	51,00	1,00	51,00
balcone del primo piano	sup reale lorda	3,16	0,25	0,79
		54,16		51,79

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 3, particella 252, subalterno 7, categoria A/3, classe 2 consistenza 3 vani, superficie piano T-1 rendita € 170.43,

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

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato 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, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. 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 . Le quotazioni del Listino Immobiliare delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e la banca dati delle quotazioni immobiliari non riportano valori per il Comune di

è posto al piano terra e primo

L'edificio è stato costruito nei primi del XIX° secolo ristrutturato nel 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 27 di Case Branca loc. Cocciano di Guardea , ha un'altezza interna di circa m 2,76 al PT e 2,60 al PP

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde , materiale: c.a. , condizioni: pessime Note:Le condizioni pessime sono da ascrivere alla porzione della copertura crollata.
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamente in opera , condizioni: pessime Note:Le condizioni pessime sono da ascrivere alle porzioni di solaio-soffitto crollate. Il solaio tra il piano terra e il piano primo appare in condizioni buone.
Strutture verticali Componenti edilizie e costruttive:	materiale: muratura , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente , materiale: legno , protezione: inesistente , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto , coibentazione: inesistente , condizioni: pessime Note:Le condizioni pessime sono da ascrivere al grande foro presente sulla copertura. Si precisa che i coppi sono di riuso, ma il sottomanto in tavelloni e i travetti prefabbricati e precompressi non interessati dal crollo appaiono in condizioni discrete.
Pareti esterne	materiale: muratura di pietrame , coibentazione: inesistente , rivestimento: intonaco di cemento , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica , condizioni: sufficienti Note:Sul pavimento del soggiorno sono dispersi frammenti del crollo. Pertanto il pavimento richiede opere di pulizia.
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato , condizioni: scarse Note:Il pavimento della camera non è totalmente ispezionabile, per la presenza dei residui del crollo del soffitto e della copertura.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: legno e vetro , condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno e angolo cottura , materiale: piastrelle in ceramica , condizioni: buone
Scale	posizione: interna , rivestimento: marmo , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	Note:Non esiste l'impianto gas

Nella concessione edilizia si fa riferimento alla particella 252 sub 3, attualmente sub 7.

Conformità urbanistico edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'ingresso del bagno in planimetria di progetto e in planimetria catastale è situata sul pianerottolo di sbarco del primo piano, mentre di fatto la porta è situata all'interno della camera. Detta modifica non costituisce abuso edilizio. Nello spazio antistante il portoncino di ingresso è stato recintato con ringhiera un piccolo spazio di dimensioni di circa 1,30 x 3,80 m su area comunale. Pertanto la ringhiera e una piccola costruzione per ricovero combustibili devono essere rimosse.
Regolarizzabili mediante: demolizione

Rimozione ringhiera e demolizione box : **€ 200,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 200,00**- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sussiste un foro sia nel solaio soffitto della camera che sul solaio di copertura. Nelle condizioni attuali l'appartamento non è abitabile. Entrambi i fori debbono essere richiusi e operate le necessarie opere di finitura.

Regolarizzabili mediante: lavori di manutenzione straordinaria

Sarà necessario demolire e ricostruire circa 9mq di copertura con parziale recupero dei coppi, richiudere i tre fori del solaio soffitto, reintonacare e tinteggiare i vani interessati.

lavori manutenzione : **€ 9.000,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 9.000,00**

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

Trattasi di un miniappartamento di due piani, sito in vicinanza della frazione di Cocciano di Guardea, ed esattamente in un raggruppamento di circa una decina, tra appartamenti e magazzini, denominato Case Branca. L'abitazione cielo-terra è una ristrutturazione di antichi vani ad uso magazzino, con struttura in muratura, solai latero-cementizi, tetto a falda unica con manto in tegole. Lo stato di uso e manutenzione sono da considerarsi insoddisfacenti, a causa di una foratura del tetto e del sottostante solaio soffitto della camera. Detta foratura, in prossimità del lato destro della camera e in vicinanza della porta, presenta, sul soffitto, dimensioni di circa 1,30 x 1,40. Mentre sul tetto le dimensioni sono maggiori. Alla foratura principale si accompagnano due fori, richiusi alla meglio, uno, in camera, poco distante dal maggiore ed un altro sul soffitto del vano scala. Detti fori di piccole dimensioni (circa cm 25 x 25 e cm 50 x 30) sono al disotto della parte crollata del tetto disassiate rispetto al crollo del soffitto della camera. A parere del sottoscritto il crollo potrebbe essere stato determinato da un evento traumatico, come ad esempio l'appoggio sul manto di tegole di un bancale di materiali edili (piastrelle, tegole, sacchi di cemento), il cui peso concentrato avrebbe esorbitato dalle capacità portanti della copertura (150- 200 kg/mq). A conferma di quanto sopra il discreto stato dei travetti portanti in cls prefabbricato e dei sovrastanti tavelloni, di appoggio ai coppi, nelle parti non interessate dal crollo. A conferma dell'ipotesi proposta, la presenza di un travetto prebabbricato piegato a gomito, come se avesse subito un colpo. Si sottolinea che gli altri travetti adiacenti appaiono in ottime condizioni. Non è possibile stabilire la tempistica del crollo, ma lo stato di pareti e pavimenti potrebbe far presupporre un tempo non anteriore ai due anni, anche per la significativa mancanza all'interno di insetti e volatili e per la modesta visibilità di danni causati dalle acque meteoriche. Si precisa che i detriti del crollo sono sul pavimento della camera e sui gradini del vano scala.

Superficie complessiva di circa mq **54.16**

- Ipoteca volontaria a favore di **BARCLAYS BANK PLC** contro ***** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica notaio Fernando Misiti in data 16/04/2010 ai nn. 10549 iscritto/trascritto a Terni in data 22/04/2010 ai nn. 836
 Importo ipoteca: **€ 165000.00.**
 Importo capitale: **€ 110000.00.**

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **BARCLAYS BANK PLC** contro ***** derivante da Verbale pignoramento immobili pratica Tribunale Civile di Terni in data 27/12/2012 ai nn. 56126 iscritto/trascritto a Terni in data 28/01/2013 ai nn. 753

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Innocenzi Cesare per 1/2 (coniugi in comunione dei beni)

Puliani Ottavia per 1/2 (coniugi in comunione dei beni) dal **05/11/1990** al **28/05/1996** In forza di Sentenza Dichiarativa di Usucapione pratica Pretura Circondariale di Terni in data 05/11/1990 ai nn. 71 trascritto a Terni in data 01/07/1993 ai nn. 4150

Titolare/Proprietario: Nordio Ida dal **28/05/1996** al **04/09/2007** In forza di atto di compravendita pratica notaio Giovanni Spagnoli di Amelia in data 28/05/1996 ai nn. 41850 trascritto a Terni in data 21/06/1996 ai nn. 3917

Nell'atto si fa riferimento al numero civico 27, come nello stato di fatto. La particella catastale indicata era la 252 sub 3 del foglio 3 di Guardea, con destinazione vano magazzino ai piano terra e primo, con classamento in corso di definizione.

Titolare/Proprietario: Mattei Alessandro dal **04/09/2007** al **16/04/2010** In forza di atto di compravendita pratica notaio Franco Campioni di Orvieto in data 04/09/2007 ai nn. 17733 trascritto a Terni in data 11/09/2007 ai nn. 7298

Nell'atto si fa riferimento al numero civico 70/B , al momento del sopralluogo il numero civico era 27, e l'appartamento confinante il numero 29. La particella catastale indicata era la 252 sub 7 (già sub 3) del foglio 3 di Guardea.

Titolare/Proprietario: ***** dal **16/04/2010** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica notaio Fernando Misiti di Roma in data 16/04/2010 ai nn. 10548 trascritto a Terni in data 10/04/2022 ai nn. 3128

Nell'atto si fa riferimento al numero civico 70/B , al momento del sopralluogo il numero civico era 27, e l'appartamento confinante il numero 29. La particella catastale indicata era la 252 sub 7 (già sub 3) del foglio 3 di Guardea.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Concessione Edilizia 1996

Intestazione: Nordio Ida

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Apertura di una finestra e cambio d'uso nel fabbricato in loc. Case Branca

Rilascio in data 24/09/1996 al n. di prot. 71/96

Abitabilità/agibilità in data 25/10/2006 al n. di prot. 3817

**Beni in **Guardea (Terni) Località/frazione località Cocciano -
Case Branca****
Guardea - loc. Cocciano - Case Branca n. 27
Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Guardea (Terni) Località/frazione località Cocciano - Case Branca Guardea - loc. Cocciano - Case Branca n. 27

Piena proprietà per la quota di 100/100 di appartamento sito in Guardea (Terni) Località/frazione località Cocciano - Case Branca Guardea - loc. Cocciano - Case Branca n. 27.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 3, particella 252, subalterno 7, categoria A/3, classe 2 consistenza 3 vani, superficie piano T-1 rendita € 170.43,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, esclusa rete gas metano. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe .

Importanti centri limitrofi: Guardea.

Principali collegamenti pubblici: autolinee 300

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

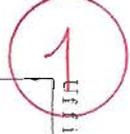
Promossa da:
BARCLAYS BANK PLC

Contro:

N. Gen. Rep. **250/2012**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-06-2014
Giudice: **Dott.ssa Giubilei Natalia**
Custode Giudiziario: **Andrea Antonucci**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. **Cardaio Lucio**
CODICE FISCALE: lucio.cardaio
PARTITA IVA:
Con studio in: Via Carrara 10 - 05100 Terni
telefono: 0744 407221
fax:
email: ing.luciocardaio@gmail.com



F=11800

1 Particella: 252

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

Dichiarazione protocollo n. TR0063004 del 27/09/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Guardea

Localita' Cocciano

civ. 70/B

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 252

Subalterno: 7

Compilata da:

Canali Antonio

Iscritto all'albo:

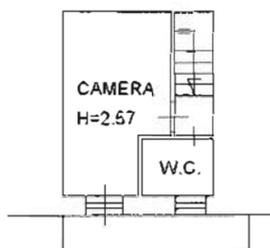
Geometri

Prov. Terni

N. 638

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/02/2014 - Comune di GUARDEA (E241) - < Foglio: 3 Particella: 252 - Subalterno 7 >
LOCALITA' COCCIANO n. 70/B piano: 1-1;

Ultima Planimetria in atti

MODULARIO
F. rig. rend. 487



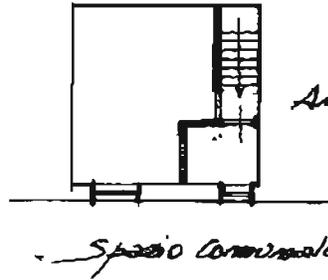
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

3
MOD. BN (I)
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di GUARDEA via LOC. CASE BIANCA civ. 708

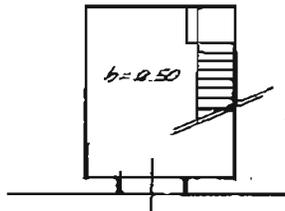
~~PIANO PRIMO~~

Basilica Domenico



Angeli M. Grazia

Basilica Domenico



Angeli M. Grazia

~~PIANO TERZA~~

Spazio Comune

SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA PER ERRORE
DI SUPERFICIE DA MQ 29 ADICOTTI A MQ 40.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20



00682369

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/02/2014 - Comune di GUARDEA (E241) - < Foglio 3 Particella: 252 - Subalterno 3 >
Immobile Soppresso

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Immobile Soppresso

Compilata dal Ing. Rosaldo Lucio
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 10/05/1996 - Data: 21/02/2014 - n. TR0013536 - Richiedente ING LUCIO CARDAIO



Carzia

COMUNE DI GUARDEA

PROVINCIA DI TERNI
TEL. (0744) 903521

C.A.P. 05025
FAX (0744) 903529

LARGO MAZZINI, 5
P. IVA 00180280554

DI CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

=====

CONCESSIONE n° 71 /96 P.E. N° 50/96 Prot. n° 2341/10

=====

I L S I N D A C O

VISTA la domanda di:
NORDIO IDA

c.f. NRD DIA 66L63 FB39W

tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da:
ROMUALDI GEOM. LUCIO c.f. RML LCU 62P07 E2416

la concessione edilizia per eseguire, in questo Comune, lavori
di APERTURA DI UNA FINESTRA E CAMBIO D'USO NEL FABBRICATO IN
LOC. CASE BRANCA

diretti da:

ROMUALDI GEOM. LUCIO

c.f. RML LCU 62P07 E2416

sul terreno distinto in catasto al Fg. 3 Mapp.le 252/3

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi;

VISTE le Leggi 17 agosto 1942 n° 1150; 6 agosto 1967 n° 765;
28 gennaio 1977 n° 10; 28 febbraio 1985 n° 47; e
successive modificazioni ed integrazioni;

VISTE le Leggi 1 giugno 1939 n° 1089; 29 giugno 1939 n° 1497;
8 agosto 1985 n° 431 e successive modificazioni ed
integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 17 aprile 1991 n° 6;

VISTE le Leggi 9 gennaio 1989 n° 13; 5 marzo 1990 n° 46 e
successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge 24 marzo 1989 n° 122 in materia di parcheggi;

VISTA la Legge 10 maggio 1976 n° 319 e successive modificazioni
ed integrazioni;

VISTA la Legge 30 aprile 1976 n° 373 ed il relativo regolamento
di esecuzione;

VISTI i regolamenti comunali di igiene e di polizia urbana;

VISTI gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

VISTO il parere della Commissione Edilizia nella seduta del
11.07.1996 Verb. 04/04;

VISTO il parere della U.S.L. n° 5 in data 10.07.96;

VISTO che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie
e' consentita, per la progettata opera, la seguente
DESTINAZIONE D'USO: ABITAZIONE



COMUNE DI GUARDEA

PROVINCIA DI TERNI
TEL (0744) 903521

C.A.P. 05025
FAX (0744) 903629

LARGO MAZZINI, 5
P. IVA 00180280554

RICHIAMATO L'OBBLIGO DI UNIFORMARSI ALLE SEGUENTI:

PRESCRIZIONI ED AVVERTENZE GENERALI

- 1) Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 2) I diritti di terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 3) Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- 4) Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 5) Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici e' necessaria l'apposita autorizzazione dell'ufficio comunale;
- 6) Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovra' munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
- 7) Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- 8) L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 9) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta ed in presenza del Direttore dei Lavori;
- 10) E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;
- 11) Dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche;
- 12) Il titolare della concessione, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza cosi' delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalita' esecutive fissate nella presente concessione;
- 13) Per le costruzioni eseguite in difformita' della concessione trova applicazione la Legge 28 febbraio 1985 n° 47;



COMUNE DI GUARDEA

PROVINCIA DI TERNI
TEL (0744) 903521

C.A.P. 05025
FAX (0744) 903529

LARGO MAZZINI, 5
P. IVA 00180280554

- 14) Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine ad eventuali lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, etc.) in conseguenza dei quali il titolare della presente concessione non potrà pretendere rimborsi o indennità, salvo quanto previsto da leggi e regolamenti;
- 15) Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta Proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei Lavori - Estremi della presente concessione;
- 16) Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia all'Ufficio Tecnico Comunale segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere e' tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo, nei limiti della sua competenza;
- 17) La presente concessione viene rilasciata ed e' da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli altri elaborati di progetto, corrispondono a verità. In caso contrario essa e' da ritenersi nulla e di nessun effetto.
- 18) E' fatto obbligo di rispettare le prescrizioni dettate dalle Leggi:
 - 373/76 e relativo Regolamento di Esecuzione, in materia di contenimento dei consumi energetici;
 - 13/89 in materia di superamento delle barriere architettoniche;
 - 46/90 in materia di antinfortunistica impiantistica;

IL DIRETTORE DEI LAVORI E' TENUTO A COMUNICARE, PER ISCRITTO, ENTRO CINQUE GIORNI, L'AVVENUTO INIZIO DEI LAVORI, E L'IMPRESA ESECUTRICE.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

=====



COMUNE DI GUARDEA

PROVINCIA DI TERNI
TEL. (0744) 903521

C.A.P. 05025
FAX (0744) 903529

LARGO MAZZINI, 5
P. IVA 00180280554

Dato atto che, ai fini del rilascio della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10;

a) per quanto attiene la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione mediante:

Versamento di L. 181.000 in c.c.p. in data 09.09.96 ;

b) per quanto attiene la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione mediante:

Versamento di L. 524.000 in c.c.p. in data 23.09.96 ;

C O N C E D E

a NORDIO IDA nata a Napoli il 23.07.1966 residente in Roma Via Gaspara Stampa
di eseguire i lavori di cui trattasi sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformita' al progetto approvato e secondo la perfetta regola d'arte perche' l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, nonche' sotto l'osservanza delle prescrizioni retro riportate.

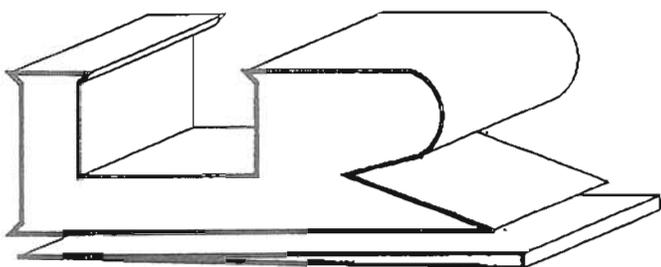
I lavori dovranno essere iniziati entro UN ANNO DAL RILASCIO pena la decadenza, e ultimati entro TRE ANNI DAL RILASCIO

Se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, quinto comma, della legge 28 gennaio 1977 n° 10, dovra' essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

Copia del presente provvedimento sara' trasmessa a cura dell'Ufficio Tecnico, al locale Comando di Polizia Urbana, affinche' venga assicurata una costante vigilanza anche in tema di circolazione stradale e di occupazione di suolo pubblico.

Dalla Residenza Municipale, li 24 SET. 1996

IL SINDACO
(Lattanzi Geom. Giampiero)



Studio Tecnico Geometra
"LUCIO ROMUALDI"
Via S. Luzzi 15/d
05025 Guardea ..TR..
Tel. & Fax 0744/903753

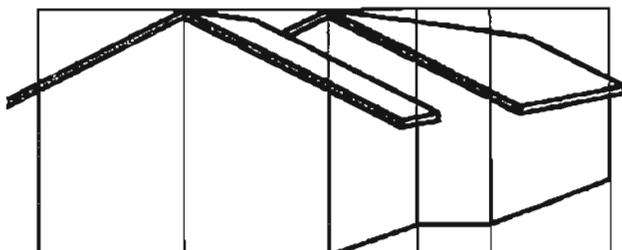
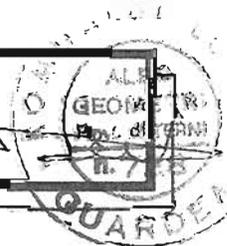
Comune di: GUARDEA

Progetto di: PROGETTO PER APERTURA
DI UNA FINESTRA SU UN
FABBRICATO SITO IN LOC.
CASE BRANCA E CAMBIO
DI DESTINAZIONE D'USO.

Proprietà: SIG.RA IDA NORDIO

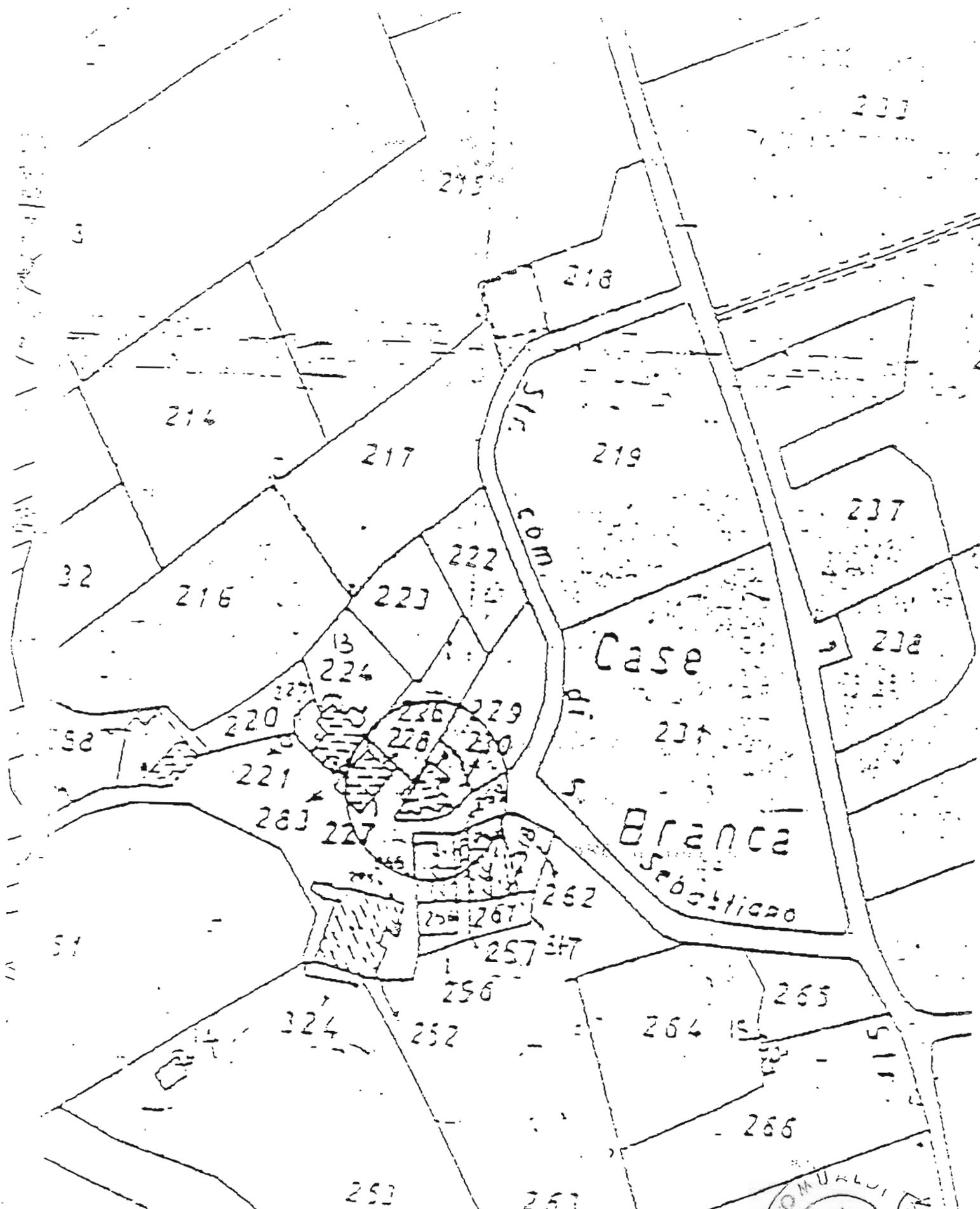
Data: 6 GIU. 1996

Il Tecnico: 

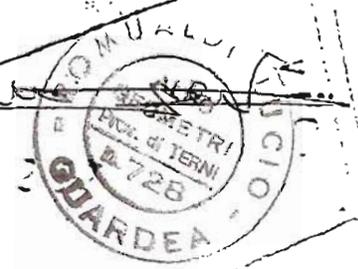


Scala: 1 : 100

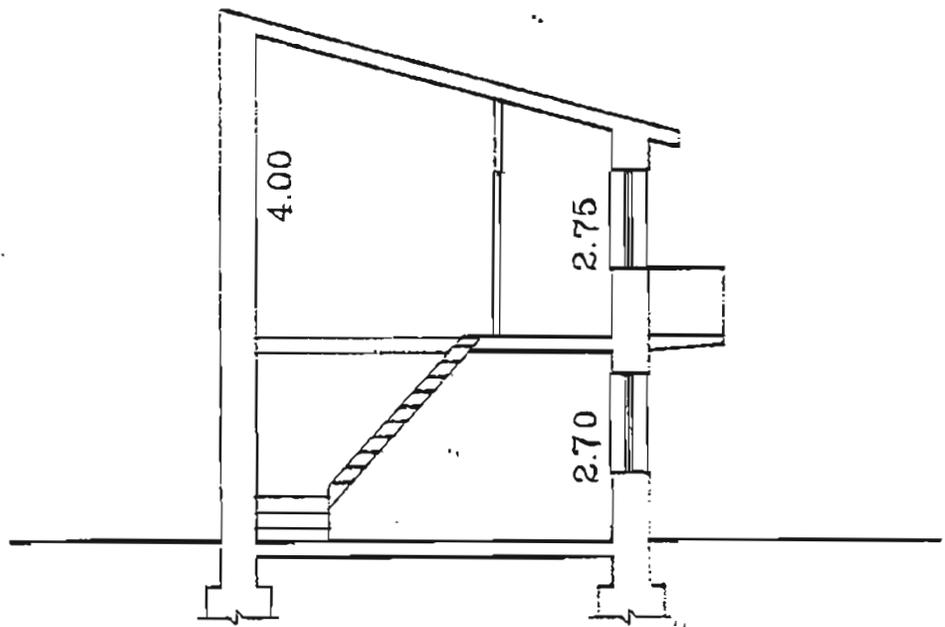
Tavola: Unica



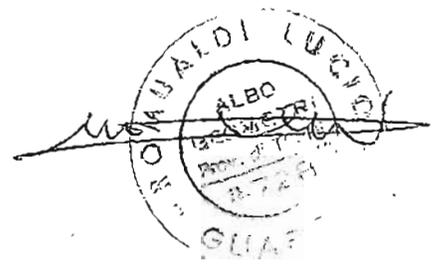
Comune di Guardea
 Fig. 3 n° 252 Sub. 3
 ■ Fabbricato oggetto d'intervento
 scala 1 : 1000



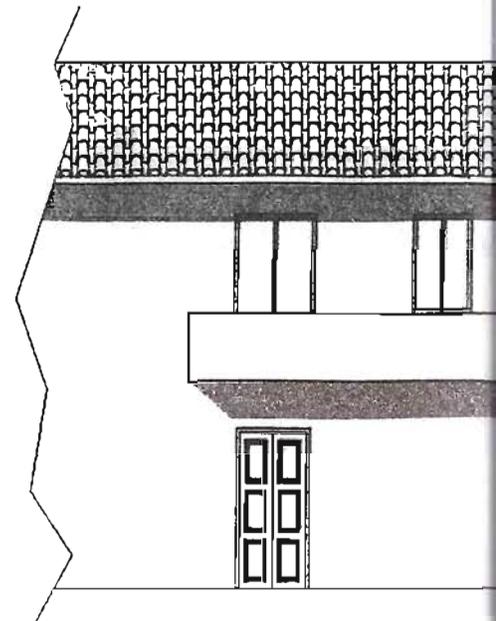
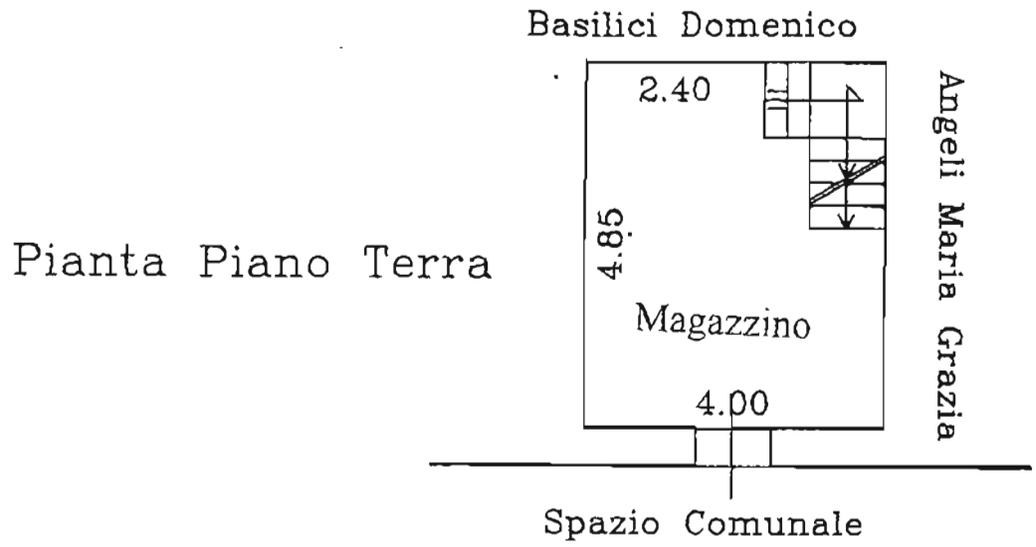
Comune di Guardea
Proprietà Sig. ra IDA NORDIO
Sezione relativa al progetto per apertura di una finestra e
cambio di destinazione d'uso



Sezione A - A

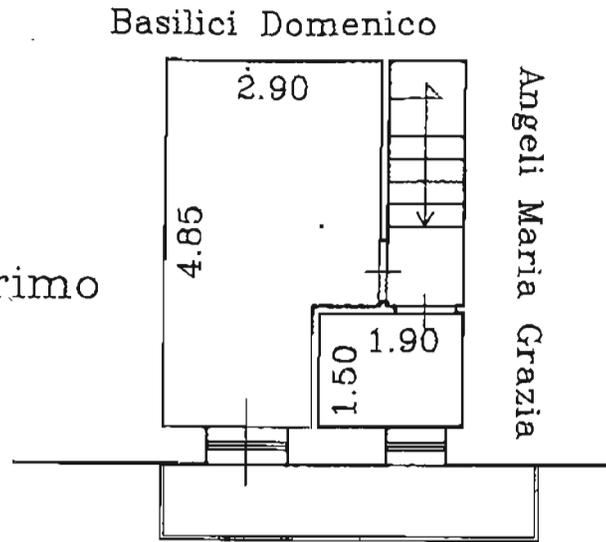


A T T

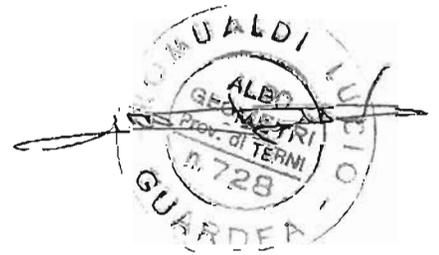
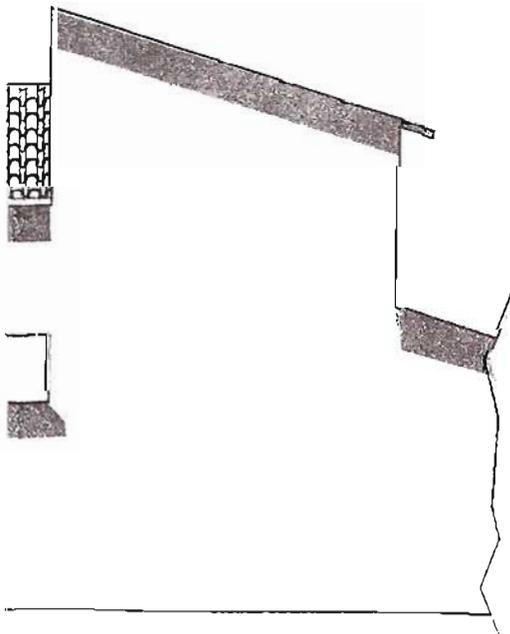


U A L E

Pianta Piano Primo

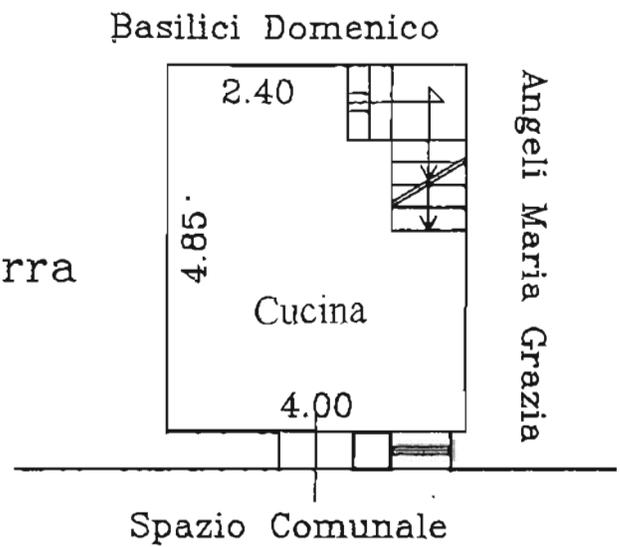


Spazio Comunale

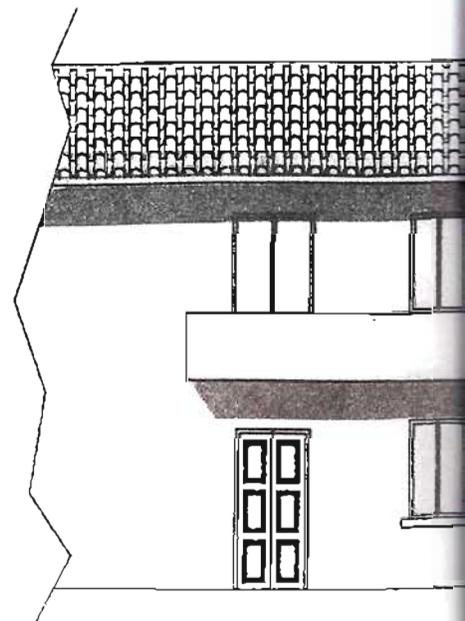


M O D I

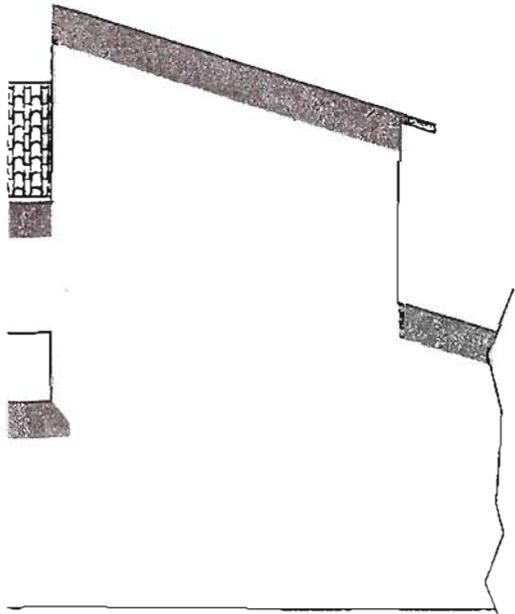
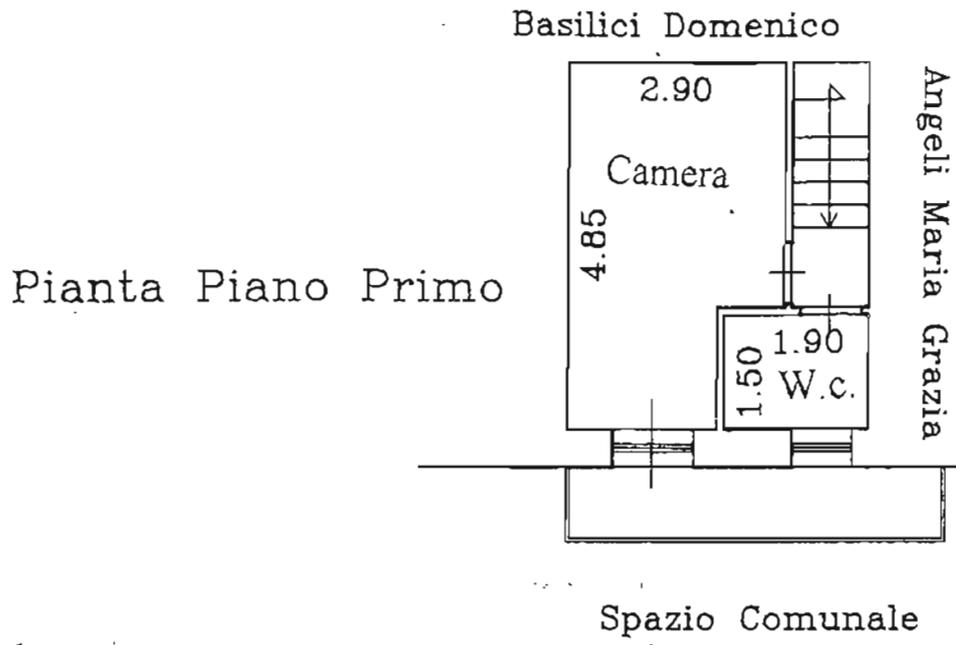
Pianta Piano Terra



PROSPETTO



F I C A T O



- B1 - Ristrutturazione;
- B2 - Completamento;
- B3 - Completamento.
- zona C - Espansione residenziale (e P.E.E.P).
- zona D1 - Impianti industriali.
- zona D2 - Impianti artigianali.
- zona E - Sono le zone rurali destinate all'agricoltura, si suddividono nelle seguenti sottozone:
 - E1 - Zona agricola;
 - E2 - Aree di particolare interesse agricolo;
 - E3 - Aree boschive.
- zona F1 - Zona verde, parchi pubblici e attrezzature sportive;
- zona F2 - Zona verde per parco urbano e territoriale;
- zona F3 - Zona per attrezzature di interesse collettivo;
- zona F4 - Zona per scuola materna, elementare e media;
- zona F5 - Zona per la protezione civile;
- zona F6 - Zona cimiteriale;
- zona F7 - Zona varie attrezzature comunale;
- zona F8 - Zona parcheggio;
- zona F9 - Zona servizio ricettivo;
- zona F10 - Zona distribuzione carburanti.
- zona V1 - Zona di vincolo ambientale;
- zona V2 - Zona di vincolo idrogeologico;
- zona V3 - Zona di vincolo a tutela archeologica;
- zona V4 - Zona di vincolo a rispetto a protezione della Zona A, dei cimiteri, del nastro stradale, della rete ferroviaria;
- zona V5 - Zona di vincolo a tutela dell'edilizia rurale storica.

Art. 40

Zona A - Centro Storico

In tale zona sono ammesse solo opere di risanamento e di restauro conservativo degli edifici aventi valore storico ambientale.

Per gli edifici notificati ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1089 e per gli ambiti sottoposti alla tutela della Legge 29 giugno 1939 n. 1497, valgono le eventuali disposizioni maggiormente restrittive delle Leggi stesse.

Qualora nella zona esistano edifici fatiscenti che abbiano valori ambientali e architettonici modesti, potranno essere proposti progetti di conservazione che soddisfino anche esigenze di ristrutturazione per necessità igienico-sanitarie, improntate al recupero degli elementi originari e al risanamento conservativo.

Ogni altro intervento che tenda a modificare la struttura urbana o la consistenza della volumetria attuale (quali ristrutturazioni, ricostruzioni e cambiamenti di destinazione d'uso, ecc.) deve essere attuato mediante piani particolareggiati a livello generale o di comparto con le modalità di cui al successivo Art. 41, commi 5, 6, 7.

Nelle zone A, già normate con Piano Particolareggiato, restano in vigore le previsioni del P.P. nel periodo di validità dello stesso.

Art. 41

Zona B1 - Ristrutturazione

In tale zona è prevista la conservazione dei volumi edilizi esistenti, la loro ristrutturazione ai fini della riqualificazione architettonica, e

l'intervento edilizio diretto nelle aree interne residue.

Sono ammessi restauri, ripristini, risanamenti igienici e strutturali, riqualificazione architettonica anche con demolizioni parziali delle masse murarie di edifici architettonicamente non compiuti.

E' consentito l'incremento dei volumi esistenti nella misura massima del 10%, esclusivamente per interventi che abbiano per scopo la realizzazione ed il miglioramento dei servizi igienici, copertura di scale, chiusura di portici architettonicamente estranei al contesto edilizio e sopraelevazioni per portare l'altezza dei piani abitati a mt. 2,70, secondo le prescrizioni di cui al D.M. Sanità 5.07.1975. Tali interventi sono consentiti anche se con l'attuazione dei medesimi risultino superati i limiti imposti dalla tipologia della zona.

Ampliamenti da terra, sopraelevazione di nuovi piani in edifici esistenti sono consentiti, per le parti di zona B' già normata con Piani Particolareggiati secondo la loro previsione, per il resto esente da P.P. soltanto se le nuove porzioni da edificare non risultino in contrasto con le normative della tipologia per numero dei piani, distacchi e di altezza massima.

Il volume, comprese le porzioni di fabbricato esistente, non può superare nel complesso l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc./mq. 3,00.

Lo stesso indice si applica anche ai lotti liberi o eventualmente resi liberi a seguito di demolizione dei fabbricati esistenti.

Tale limite potrà essere superato sino ad un massimo di fabbricabilità di 5 mc./mq., soltanto attraverso piani particolareggiati, riferiti ad una unità minima omogenea, giudicata tale dall'Amministrazione Comunale su parere della Commissione Edilizia Integrata e da attuarsi soltanto con apposita convenzione.

Le destinazioni d'uso ammesse per la zona sono quelle residenziali, commerciali, professionali, alberghiere, direzionali ed artigianali purché quest'ultime non nocive e non moleste e che comunque l'eventuale laboratorio sia parte di un più ampio fabbricato destinato prevalentemente ad abitazione.

Per i nuovi interventi e per gli adeguamenti sul patrimonio esistente, al di fuori degli ambiti di P.P. i parametri di riferimento sono i seguenti:

L'altezza massima raggiungibile è di mt. 10,50 con tre piani fuori terra.

La distanza minima delle nuove costruzioni è di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e di mt. 10,50 qualora l'edificio raggiunga l'altezza massima di zona; è consentito, con le modalità fissate dal Codice Civile, costruire od ampliare edifici preesistenti in aderenza all'edificio confinante, nel rispetto delle altre norme di zona.

La distanza dai confini non deve essere inferiore a mt. 5,00 e mt. 5,25 qualora sia raggiunta l'altezza massima di zona.

Il distacco dalle strade destinate al traffico, con esclusione della viabilità a servizio dei singoli edifici, deve essere di mt. 5,00 per strade inferiori a mt. 7,00; di mt. 7,50 per strade tra mt. 7,00 e mt. 15,00; e di mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

Per i fabbricati esistenti, in attuazione di piani particolareggiati con previsioni planovolumetriche è consentito:

1) l'ampliamento da terra di porzioni di fabbricato e la sopraelevazione di edifici esistenti anche con distanze dai confini di proprietà, inferiori a quelle della tipologia di zona, ridotta ai limiti previsti dal codice civile, se comprese in edifici individuati in piani particolareggiati, con previsioni planovolumetriche;

2) fermo restando la distanza minima di mt. 10,00 e mt. 10,50 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti indicata nella tipologia per nuove costruzioni, è invece ammessa, in relazione all'ultimo comma dell'art.9 del D.M. 2.04.1968 n. 1444, una distanza inferiore tra pareti finestrate e di edifici antistanti, per l'ampliamento di porzioni di fabbricato da terra e la sopraelevazione di fabbricati esistenti, se compresi ed individuati in piani particolareggiati con previsioni planovolumetriche.

E' consentita la costruzione di manufatti accessori e di servizio, come autorimesse, locali di deposito, forni, barbècues e simili, al servizio di fabbricati preesistenti e destinati prevalentemente ad uso abitativo.

Tali manufatti dovranno essere realizzati con la stessa tipologia del fabbricato principale ed avere una volumetria non superiore al 20% del fabbricato principale; la volumetria complessiva del fabbricato accessorio e di quello principale dovrà comunque essere contenuta negli indici previsti per la edificazione dei lotti liberi. Per i manufatti di servizio l'altezza massima è di mt. 3,00 con un piano fuori terra; la distanza minima dalle strade, dai confini e dai fabbricati esistenti su lotti finitimi è quella prevista per la nuova edificazione; potrà comunque essere prevista la loro costruzione con un minor distacco dai confini o sul confine dei lotti finitimi previo atto di assenso del confinante redatto per atto pubblico o privato e registrato e trascritto.

I distacchi dei manufatti di servizio rispetto al fabbricato principale sono quelli previsti dal C.C.

Sono ammessi gli spazi interni di cui all'art. 33, comma 18 a-b-cd.

Art. 42

Zona B2 - Completamento

In tale zona è prevista la conservazione dei volumi edilizi esistenti ed è consentito l'intervento edilizio diretto con le modalità del precedente art. 41.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc./mq. 2,50.

Art. 43

Zona B3 - Completamento

In tale zona è prevista la conservazione dei volumi edilizi esistenti ed è consentito l'intervento edilizio diretto con le modalità del precedente art. 41.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc./mq. 1,50.

Art. 44

Zona C - Espansione residenziale (e P.E.E.P.)

L'attuazione dovrà avvenire in base all'intervento urbanistico preventivo di cui all'art. 32.

a) In tale zona le costruzioni debbono rispettare l'indice di fabbricabilità territoriale di 1,5 mc./mq., mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in 1,0 mc./mq. Debbono essere riservate aree per le attrezzature suddivise secondo quanto specificato nella tabella dei tipi edilizi annessa al programma di fabbricazione.

Le destinazioni d'uso ammesse per la zona sono quelle residenziali, commerciali e artigianali purché quest'ultime non nocive e non moleste e che comunque l'eventuale laboratorio sia parte di un più ampio fabbricato destinato prevalentemente ad abitazione.

Il lotto minimo è fissato in mq. 800 con un rapporto di copertura di 0,3 mq./mq.

NOTE ATTUATIVE

P.R.G. ADOTTATO

Gli insediamenti esistenti recenti si articolano in:
prevalentemente residenziali e nuovi insediamenti;
aree a disciplina particolareggiata pregressa;
produttivi;
attrezzature territoriali, servizi e direzionale;
aree da riqualificare;
nuovi insediamenti di trasformazioni e programmazione unitaria.

ARTICOLO 44 INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ESISTENTI, DA COMPLETARE E NUOVI INSEDIAMENTI

Residenziali esistenti da completare

Le parti di spazio urbano che presentano un assetto morfologico continuo e una consistente densità edilizia con presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive sono definiti Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti, di completamento e nuove previsioni la cui predominanza d'uso residenziale si fonde con destinazioni direzionali, gli spazi verdi, i servizi pubblici e privati, gli esercizi pubblici e commerciali, i mercati, servizi commerciali all'ingrosso, depositi, attività turistiche e parcheggi. Sono escluse le destinazioni di esercizi commerciali di grande struttura.

Gli insediamenti prevalentemente residenziali sono ricompresi all'interno di Ambiti del Capoluogo e sono suddivisi: "Ambito sud" della infrastruttura viaria della S.S. Tiberina; "Ambito ovest" e "Ambito est" nel versante opposto della stessa infrastruttura viaria, suddivisi dalla Strada Comunale del Cimitero Monumentale. Nelle frazioni vengono individuati Ambiti territoriali di zona.

Il PRG str prevede interventi edilizi e urbanistici finalizzati alla qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici, le aree e spazi pubblici mediante il recupero, l'ampliamento e il completamento. Il PRG str. definisce la disciplina degli interventi per Ambito secondo i seguenti parametri residenziali:

Capoluogo Indice fondiario max 0,7 mq/mq.;

altezza max 12 mtl.;

sono ammesse tutte le destinazioni d'uso escluse le moleste;

sono ammessi tutti i tipi di interventi.

Frazioni Indice fondiario max 0,5 mq/mq.;

altezza max 11 mtl.;

sono ammesse tutte le destinazioni d'uso escluse le moleste;

sono ammessi tutti i tipi di interventi.

L' altezza max nell'Ambito della Frazione di Madonna del Porto è ridotta a mt. 6,50.

Il PRG Str. per gli insediamenti del Capoluogo e delle Frazioni stabilisce la formazione delle dotazioni territoriali previste dall'art. 11 del RR 7/2010, indicate nella tabella allegata alla relazione tecnica, indicando le superfici di dotazione.

Il PRG Op., ai fini delle dotazioni infrastrutturali definirà direttamente o attraverso il rimando a Piani Attuativi, la riorganizzazione della rete viaria, dei parcheggi pubblici e delle opere di riqualificazione dei servizi, prevedendo apposite convenzioni e atti d'obbligo.

Fino alla approvazione del PRG Op. per le ex aree omogenee B, C, D, e F di cui al Programma di Fabbricazione, ricomprese all'interno degli Ambiti del presente articolo, sono consentite destinazioni e volumetrie calcolate con i parametri indicati nel presente articolo e negli articoli correlati.

Nuovi insediamenti

Il P.R.G. Str. individua comparti che, il P.R.G. Part Operativa potrà ulteriormente suddividere attribuendo specifica volumetria.

In tali insediamenti sono previste prevalentemente residenze e contestuale presenza di attività sociali, commerciali, direzionali e servizi, secondo le destinazioni di cui all'art. 21 del RR 7/2010.

Oltre la residenza sono compatibili le destinazioni d'uso extra residenziali di seguito riportate:

- direzionali;
- insediamenti ricettivi, escluse le attività alberghiere;
- esercizi commerciali, mercati, esercizi commerciali all'ingrosso e depositi;
- attività connesse al sistema della mobilità e impianti tecnologici;
- attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali e non inquinanti o pericolose per la pubblica o privata incolumità.

Il PRG- Parte Operativa potrà prevedere limitazioni alle destinazioni compatibili nelle singole zone.

Gli interventi si attuano mediante Piano Attuativo dei comparti così come individuati dal P.R.G. - Parte operativa. Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Superficie fondiaria utilizzabile 0,6 mq/mq;

altezza max edifici 11,0 mt.

Nel comparto dovrà essere garantita una "permeabilità" minima dei terreni come indicato all'art. 7 delle presenti norme; tale percentuale potrà essere aumentata dal P.R.G. - Parte Operativa per motivi di salvaguardia degli acquiferi e dell'ambiente in

generale.

Per le destinazioni ad uso artigianale, direzionale, commerciale o ricettivo ammesse, valgono le prescrizioni dell'art.12 del R.R. 25 marzo 2010 n. 7 e precisamente:

Attività artigianali

Aree a parcheggio in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale o fondiaria destinata all'insediamento.

Aree a verde in misura non inferiore al 5% dell'intera superficie territoriale o fondiaria destinata all'insediamento.

Attività direzionali, servizi, ristorazione

Aree a parcheggio 70 mq. per ogni 100 mq. di superficie utile coperta adibita alle attività.

Aree a verde 30 mq. per ogni 100 mq. di superficie utile coperta adibita alle attività.

Attività turistiche di tipo "diffuso"

Aree a parcheggio 4 mq. ogni 30 mq. di superficie utile coperta destinata alla attività.

Attività commerciali

La dotazione funzionale minima al servizio degli insediamenti commerciali è stabilita in cento mq. ogni cento mq. di superficie utile coperta. Tale dotazione minima è elevata del cinquanta per cento per insediamenti commerciali la cui superficie totale utile coperta è compresa tra mq. seicento e mq. quattromilacinquecento e del centò per cento per insediamenti la cui superficie totale utile coperta è superiore a mq. quattromilacinquecento. La dotazione minima di cui sopra è destinata a parcheggio in misura non inferiore all'ottanta per cento, in relazione alla ubicazione e alla tipologia di vendita.

Il PRG Op. può individuare aree per nuovi insediamenti, anche all'interno delle aree ZAUNI.

Il PRG Op. definisce la disciplina urbanistica generale per la porzione di eventuale nuovo insediamento presente nell'Ambito.

Per le nuove previsioni ricomprese nell'Ambito "ovest" ed "est" il PRG Op. dovrà prevedere, nella fase attuativa, il riconoscimento dell'insediamento esistente per singola area, scorporando l'utilizzazione fondiaria utilizzata per lo stesso insediamento dal computo della volumetria prevista per l'intero comparto.

Per le nuove previsioni dell'Ambito di Madonna del Porto l'altezza max delle

residenze consentita è ridotta a mt. 6,50.

ARTICOLO 45 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

In tali ambiti SM2 sono consentite le destinazioni d'uso di attività ricreative fisiche, impianti produttivi artigianali e piccola industria, turistici di tipo alberghiero, gli esercizi di ristorazione, ricettivi extralberghieri, nonché tutte le attività ricettive previste dalla LR 18/2006 e le relative superfici pertinenti. Sono in essi compatibili interventi edilizi con funzione di opifici, depositi, magazzini con vendita diretta al minuto, con loro pertinenze e carichi di manovra, attività ritenute di servizio pubblico e intercomunali, spazi pubblici. Per le attività esistenti è favorito il recupero, l'ampliamento e il completamento.

Il PRG - Parte Operativa potrà prevedere limitazioni alle destinazioni compatibili nei singoli comparti.

Il PRG - Parte Operativa può prevedere la riorganizzazione ed il potenziamento della rete viaria, dei parcheggi e dei servizi pubblici, delle opere di riqualificazione urbanistica, paesaggistica ed ambientale del territorio.

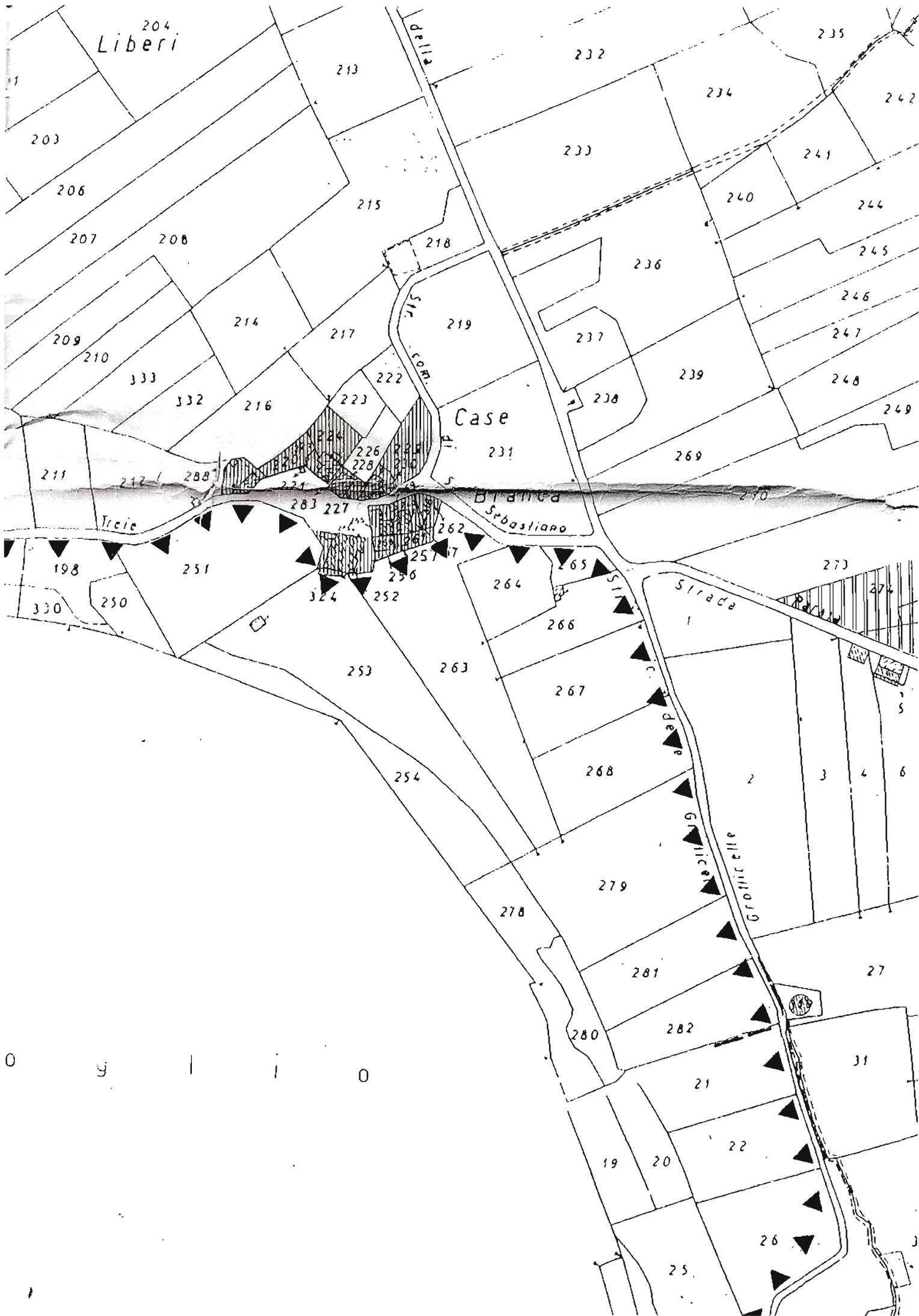
Il PRG - Parte Operativa definirà in maniera adeguata le superfici coperte e le aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie; indicherà gli eventuali elementi di interesse paesaggistico e/o ambientale da salvaguardare e/o da riqualificare.

Nel comparto dovrà essere garantita una "permeabilità" minima dei terreni pari ad una superficie percentuale indicata nell'art.7; tale percentuale potrà essere aumentata dal P.R.G. - Parte Operativa

L'attuazione delle previsioni nei singoli comparti è subordinata alla stipula di una Convenzione o di Atto d'obbligo che definisca tempi e modalità di esecuzione degli interventi ivi quelli previsti per la riorganizzazione urbanistica, ambientale e paesaggistica e quanto disposto da specifiche normative o dallo strumento urbanistico in materia di incrementi premiali dei diritti edificatori, compensazione e perequazione.

Gli scarichi di fognatura o simili sono consentiti solo dopo preventiva depurazione secondo le disposizioni sanitarie impartite dagli organi competenti e nel rispetto delle leggi ed i regolamenti vigenti in materia.

I parametri per tipo di attività ammesse sono i seguenti:



Repertorio N. 10548

Raccolta N. 5861

**COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladieci il giorno sedici del mese di aprile
(16 aprile 2010)

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

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

sono presenti:

- [redacted] nato a Roma (RM) il dì [redacted] residente a Guardea (TR), Località

Case Branca n. 27

Codice Fiscale [redacted] stato civile libero;

- [redacted] (RM) il [redacted] residente a Roma (RM),

Codice Fiscale [redacted], di stato civile libero;

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

ART. 1 - Il signor **MATTEI Alessandro** vende al signor [redacted] accetta ed acquista la seguente porzione immobiliare, facente parte del fabbricato, sito in Comune di **Guardea (TR)**, località **Cocciano n. 70/B** e precisamente:

- porzione di fabbricato ad uso **abitazione** sviluppatasi tra piano terra e **primo**, composta da cucina al piano terra e una camera e bagno al piano primo, il tutto a confine con proprietà Basilici, De Angelis o loro aventi causa, via Pubblica, salvo altri.

Quanto in oggetto risulta censito in **Catasto Fabbricati** al Foglio **3** Particella **252** subalterno 7 (già sub. 3), Piano T-1, Cat. A/3, Cl. 2, Vani 3, Rendita Catastale di Euro 170,43.

In relazione all'intestazione catastale e alla provenienza la parte venditrice dichiara che quanto in oggetto è ad essa pervenuto giusta atto di compravendita a rogito Notaio Franco Campioni di Orvieto in data 4 settembre 2007 rep. n.17733, reg.to a Orvieto il 10 settembre 2007 al n.895 e trascritto a Terni in data 11 settembre 2007 al n. 7.298 di formalità.

In proposito si precisa tra le parti che nel detto atto di provenienza la parte venditrice aveva richiesto di usufruire dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa. La stessa pertanto si obbliga a riacquistare entro un anno da oggi un altro immobile da adibire ad abitazione principale, o a pagare all'erario quanto dovuto per la perdita dei benefici "prima casa", con rinuncia da parte di chi acquista a qualsiasi deposito a garanzia.

ART. 2 - La vendita si fa e si accetta con tutti di quanto in oggetto, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze e pertinenze, nello stato di fatto e condizioni di diritto attuali, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice con tutti i diritti ed obblighi, spazi e locali in comunione, come per legge. La vendita segue altresì con il possesso e la decorrenza dei redditi e degli oneri da oggi, e con le più ampie garanzie di legge in ordine alla proprietà, disponibilità e libertà di quanto in oggetto da pesi, oneri, gravami, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

La parte venditrice vuole essere tenuta per ogni caso di evizione e molestia ove fosse a risultare il contrario.

Le parti dichiarano di essere state rese edotte da me notaio degli obblighi di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, e di cui ai D.Lgs. vi 19 agosto 2005, n° 192 e 29 dicembre 2006, n° 311, e in proposito con riferimento agli impianti esistenti nell'immobile oggetto del presente atto, la parte acquirente dichiara

di avere preso atto dello stato degli impianti, che ben conosce ed accetta e la parte venditrice garantisce la conformità degli impianti esistenti nell'immobile oggetto del presente atto alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio. La parte acquirente esonera la parte venditrice dall'obbligo della consegna della relativa documentazione amministrativa e tecnica, nonché del relativo libretto di uso e manutenzione.

Inoltre le parti, all'uopo espressamente avvertite da me notaio, prendono atto che, a norma dell'art. 6 comma 1 bis del D.Lgs.vo 19 agosto 2005, n° 192, come modificato dal D.Lgs.vo 29 dicembre 2006, n° 311, l'immobile in oggetto deve essere dotato dell'attestato di certificazione energetica. Per gli edifici di superficie utile inferiore o uguale a 1000 mq e per i quali la richiesta del permesso di costruire o denuncia di inizio attività sia stata presentata in data anteriore al 9 ottobre 2005, l'attestato suddetto può essere sostituito da una dichiarazione del proprietario, che attesti: a) che l'edificio è di classe energetica "G"; b) che i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti. Entro quindici giorni dalla data del rilascio di detta dichiarazione, il proprietario ne trasmette copia alla Regione o Provincia competente per territorio (art. 9 All. A, D. Intermin. 26/6/2009).

ART. 3 - Il prezzo della presente vendita è convenuto in EURO 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero).

La parte venditrice dichiara di aver prima d'ora ricevuto detta intera somma dalla parte acquirente alla quale ne rilascia ampia e definitiva quietanza a saldo, con rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

La parte acquirente dichiara di volersi avvalere delle disposizioni del comma 497 dell'art.1 della Legge 23 dicembre 2005 n.266 e in proposito dichiara che il valore imponibile ai fini delle imposte relative alla presente vendita ammonta a Euro 20.000,00

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, ognuna per quanto di rispettiva spettanza, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati:

- che il prezzo come sopra convenuto è stato interamente corrisposto a mezzo utilizzo di parte del netto ricavo del contratto di mutuo bancario che in data odierna con atto immediatamente successivo alla presente compravendita, la parte acquirente andrà a contrarre con la Barclays Bank Plc, con il seguente mezzo di pagamento emesso in data 14/04/2010 dalla banca stessa e precisamente: assegno circolare non trasferibile n. 7000010981 - 02 di Euro 60.000,00.

- che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c..

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

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

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

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

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

4) di essere residente nel comune di Roma e di voler stabilire la propria residenza nel comune di Guardea, dove è ubicato l'immobile oggetto del presente atto, entro diciotto mesi dalla data della presente vendita.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza dei casi per i quali la legge prevede la decadenza delle agevolazioni prima casa suddette e delle relative sanzioni.

ART. 5 - La parte venditrice, ai sensi del T.U. sulla Documentazione Amministrativa, richiamata sulle conseguenze civili e penali per eventuali dichiarazioni false o reticenti, dichiara:

- che quanto in oggetto e' stato costruito anteriormente al di' 1 settembre 1967 in conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione;

- che successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni a edificare o concessioni in sanatoria o permessi di costruzione o Denunce di Inizio Attività, ai sensi della legge n.47 del 1985 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e seguenti ad eccezione di quelle opere eseguite in conformità della Concessione Edilizia n. 71/96 rilasciata dal comune di Guardea in data 24 settembre 1996 prat.ed. 50/96 per le quali il detto comune ha rilasciato il certificato di abitabilità prot. 3817 in data 25 ottobre 2006;

- che per quanto in oggetto non sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori previsti dalle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

Richiesto io Notaio ho ricevuto e compilato il presente atto e ne ho data lettura ai componenti, che lo approvano e unitamente a me Notaio lo sottoscrivono alle ore 10:30.

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

F.to: Alessandro MATTEI

F.to: 

F.to: Fernando Misiti Notaio

Copia conforme all'originale nei miei rogiti in un foglio intero, munito delle prescritte firme, che si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Roma li



Ufficio Provinciale di Termini - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 21/02/2014 - Ora: 11.16.07

Segue

Visura n.: TR0013534 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/02/2014

Dati della richiesta	Comune di GUARDEA (Codice: E241)
Catasto Fabbricati	Provincia di TERNI Foglio: 3 Particella: 252 Sub.: 7

INTESTATO

1	ROVERSI Renato nato a ROMA il 17/03/1952	RVRRNTS2CI7H50JV*	(1) Proprietà per 1/1
---	--	-------------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 27/07/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		3	252	7			A/3	2	3 vani	Euro 170,43	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/07/2007 n. 3598 . 1/2007 in atti dal 27/07/2007 (protocollo n. TR0138316) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo	LOCALITA' COCCIANO n. 70/B piano: T-1;										
Notifica	effettuata con prot. n. TR0139001/2007 del 31/07/07										
Annotazioni	classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) Partita Mod.58										

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/09/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		3	252	7			A/4	2	3 vani	Euro 119,30	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/09/2006 n. 3566 . 1/2006 in atti dal 27/09/2006 (protocollo n. TR0063004) MAGAZZINO -ABITAZIONE
Indirizzo	LOCALITA' COCCIANO n. 70/B piano: T-1;										
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 16/04/2010

N.	[REDACTED]	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/04/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 3128 . 1/2010 in atti dal 22/04/2010 Repertorio n. : 10548 Rogante: MISITI FERNANDO			
	Sede: ROMA Registrazioni: Sede: COMPRA VENDITA			

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/02/2014

Data: 21/02/2014 - Ora: 11.16.07

Segue

Visura n.: TR0013534 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 04/09/2007

DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	J	MATTEI Alessandro nato a ROMA il 28/10/1965	MTTLSN65R28H501A*	CODICE FISCALE	(1) Proprieta' per l/I fino al 16/04/2010
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/09/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 7298. 1/2007 in atti dal 11/09/2007 Repertorio n.: 17733 Rogante: CAMPIONI FRANCO		DIRITTI E ONERI REALI	
		Sede: ORVIETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

Situazione degli intestati dal 27/09/2006

DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	I	NORDIO Ida nata a NAPOLI il 23/07/1966	NRDDIA66L63F839W*	CODICE FISCALE	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 04/09/2007
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/09/2006 n. 3566. 1/2006 in atti dal 27/09/2006 (protocollo n. TR0063004) Registrazione: MAGAZZINO-ABITAZIONE		DIRITTI E ONERI REALI	
		Sede: ORVIETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/05/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		3	252	3			C/2	1	43 m ²	Euro 68,84 L. 133.300	CLASSAMENTO del 10/05/1996 n. 2423. 2/1996 in atti dal 17/07/1997
Indirizzo		LOCALITA' COCCIANO n. 70B piano: T-1.									
Notifica		8795/1997	LOCALITA' COCCIANO n. 70B piano: T-1.		Partita	1000767	Mod.58				

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/05/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		3	252	3			C/2	1	29 m ²	L. 89.900	VARIAZIONE del 10/05/1996 n. 2423. 1/1996 in atti dal 16/05/1996 SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA
Indirizzo		LOCALITA' COCCIANO n. 70B piano: T-1.									
Notifica											
Annotazioni				Partita	1000746	Mod.58					
		da verificare									

Visura storica per immobile

Data: 21/02/2014 - Ora: 11.16.07

Fine

Visura n.: TR0013534 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/02/2014

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		3	252	3			C/2	1	29 m ²		Euro 46,43 L. 89.900	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo LOCALITA' COCCIANO n. 70B piano: T-1:												
Notifica - Partita 147 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		3	252	3			C/2	1	29 m ²		L. 78	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo LOCALITA' COCCIANO n. 70B piano: T-1:												
Notifica - Partita 147 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 28/05/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NORDIO Ida nata a NAPOLI il 23/07/1966	NRDDIA66L63F839W*	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 27/09/2006
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/05/1996 Voltura n. 2947 .1/1996 in atti dal 17/09/1996 Repertorio n. : 41850 Rogante: DR .G .SPAGNOLI Sede: AMELIA Registrazione: COMPRAVENDITA			

Situazione degli intestati dal 02/11/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INNOCENZI Cesare nato a GUARDEA il 08/01/1921	NNCCSR21A08E241E*	(1) Proprieta' fino al 28/05/1996
DATI DERIVANTI DA SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 02/11/1990 Voltura n. 3900 .1/1995 in atti dal 16/05/1996 Repertorio n. : 15 Rogante: PRETURA DI TERNI Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume 153 n. 1779 del 23/11/1990 SENTENZA USUCAPIONE			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INNOCENZI Pietro;FU GIUSEPPE		fino al 02/11/1990
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 4868

Tributi erariali: Euro 1,00

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura ordinaria Richiedente: ING CARDAIO LUCIO



































