

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CASSE DI RISPARMIO DELL' UMBRIA SPA**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **230/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Massimiliano Rosignoli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Immobile in Loc.
Cimignano snc

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

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Loc. Cimignano snc - Località Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029**Lotto:** 001 - Immobile in Loc. Cimignano snc**Corpo:** Appartamento al piano primo con Autorimessa e cantine al piano terra**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati Catastali:** Omissis..... nata a Terni il 09-04-1984, foglio 15, particella 590, subalterno 20, indirizzo Loc. Cimignano, piano 1, comune San Gemini, categoria A/2, classe 6, consistenza 5, superficie 88, rendita € 400,25**2. Stato di possesso****Bene:** Loc. Cimignano snc - Località Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029**Lotto:** 001 - Immobile in Loc. Cimignano snc**Corpo:** Appartamento al piano primo con Autorimessa e cantine al piano terra**Possesso:** Occupato da Omissis nato a Terni il 09-04-1984 , con contratto di locazione stipulato in data 09/11/2015 per l'importo di euro 430,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Per quanto attiene il canone mensile corrisposto per la locazione dell'appartamento, dell'autorimessa e dei relativi accessori, pari a 430,00 mensili, lo scrivente sulla base delle proprie conoscenze della zona lo ritiene congruo rispetto al corrente valore di mercato .Registrato a Terni il 09/11/2015 ai nn.005999 serie 3TTipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2019Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/05/2019Data di rilascio: 30/11/2019**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Loc. Cimignano snc - Località Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029**Lotto:** 001 - Immobile in Loc. Cimignano snc**Corpo:** Appartamento al piano primo con Autorimessa e cantine al piano terra**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Loc. Cimignano snc - Località Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029**Lotto:** 001 - Immobile in Loc. Cimignano snc**Corpo:** Appartamento al piano primo con Autorimessa e cantine al piano terra**Creditori Iscritti:** Comune di Sangemini, CASSE DI RISPARMIO DELL' UMBRIA SPA**5. Comproprietari****Beni:** Loc. Cimignano snc - Località Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

	Lotto: 001 - Immobile in Loc. Cimignano snc
--	--

	Corpo: Appartamento al piano primo con Autorimessa e cantine al piano terra
--	--

	Comproprietari: Nessuno
--	--------------------------------

6. Misure Penali

Bene: Loc. Cimignano snc - Località Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001 - Immobile in Loc. Cimignano snc

Corpo: Appartamento al piano primo con Autorimessa e cantine al piano terra

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Loc. Cimignano snc - Località Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001 - Immobile in Loc. Cimignano snc

Corpo: Appartamento al piano primo con Autorimessa e cantine al piano terra

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Loc. Cimignano snc - Località Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001 - Immobile in Loc. Cimignano snc

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **San Gemini (Terni)**
Località/Frazione **Località Cimignano**
Loc. Cimignano snc

Lotto: 001 - Immobile in Loc. Cimignano snc

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: Appartamento al piano primo con Autorimessa e cantine al piano terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Cimignano , Loc. Cimignano snc

Note: L'appartamento oggetto dell'esecuzione é sito al primo piano di un complesso immobiliare edificato nell'anno 2008, ad esso é annesso portico in proprietà esclusiva, a cui si aggiungono due locali uso cantina, di cui uno comunicante con il garage entrambi posti al piano seminterrato. Gli immobili sopra descritti risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Terni nel Comune di Sangemini, al foglio 15 particella 590 subalterno 20, categoria A/2, classe 6 della consistenza catastale di vani 5 e rendita catastale euro 400,25.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis..... nata a Terni il 09-04-1984, foglio 15, particella 590, subalterno 20, indirizzo Loc. Cimignano, piano 1, comune San Gemini, categoria A/2, classe 6, consistenza 5, superficie 88, rendita € 400,25

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risulta ancora essere stato costituito il condominio

Confini: Strade, Omissis , vano scale salvo se altri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale depositata non risulta conforme con lo stato dei luoghi, in quanto il vano abitabile al piano seminterrato (Ordinanza Comune di San Gemini) deve essere censito come superficie residenziale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di un atto di aggiornamento catastale Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Variazione di destinazione d'uso da cantina ad abitazione

AGGIORNAMENTO CATASTALE DOCFA: € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Note: Redazione pratica Docfa: euro 700,00 Onere Totale: euro 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'Appartamento oggetto dell'esecuzione, fa parte di un complesso residenziale posto in zona periferica rispetto alla città di San Gemini. Il complesso é costituito da due corpi di fabbrica a schiera, ognuno dei quali si sviluppa su tre piani, piano seminterrato, terreno e primo. La struttura del fabbricato é parte cemento armato e parte in muratura, i solai sono latero cemento, le facciate sono intonacate e tinteggiate, la copertura é a tetto con manto in tegole portoghesi, le gronde sono state realizzate con zampini in legno e pianellato in cotto. Le condizioni generali del fabbricato sono buone.

Caratteristiche zona: periferica di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona é provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Esercizii Commerciali (buona), Farmacia (buona), Scuola Elementare (buona), Scuola Media (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Città di Terni.

Attrazioni paesaggistiche: Fonti di San Gemini.

Attrazioni storiche: Centro Storico di San Gemini .

Principali collegamenti pubblici: Autolinee circa 100 metri, E 45 circa 3 chilometri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis nato a Terni il 09-04-1984 , con contratto di locazione stipulato in data 09/11/2015 per l'importo di euro 430,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non é considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Per quanto attiene il canone mensile corrisposto per la locazione dell'appartamento, dell'autorimessa e dei relativi accessori, pari a 430,00 mensili, lo scrivente sulla base delle proprie conoscenze della zona lo ritiene congruo rispetto al corrente valore di mercato .

Registrato a Terni il 09/11/2015 ai nn.005999 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2019

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/05/2019

Data di rilascio: 30/11/2019

Il contratto é stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Lo scrivente precisa che nel contratto di affitto pur risultando gli estremi catastali corretti e nessuna esclusione, in realtà all'affittuario sig. Omissis veniva locata solo una delle due cantine riportate nella planimetria catastale, ovvero quella da cui si accede all'autorimessa, mentre l'altra cantina, indicata nella planimetria allegata "Elaborati Grafici" con la colorazione verde, risulta essere utilizzata dalla sig. Omissis (sorella dell'esecutata) attraverso l'annessione di un'area di proprietà condominiale colorazione rossa. Lo scrivente ritiene che detta cantina, pur se abusiva, e l'area condominiale antistante, debbano essere ricondotte, mediante idonea azione, nelle disponibilità della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Sangemini ; A rogito di Notaio Stefano Andreani in data 03/09/2007 ai nn. 8575 iscritto/trascritto a Terni in data 13/09/2017

ai nn. 11600/7338; La convenzione é la conseguenza del fatto che la società G. MILIONI COSTRUZIONI SRL ha presentato un progetto di lottizzazione costituente piano attuativo di iniziativa privata, su di un'area edificabile sita nel comune di Sangemini, in località Cimignano, distinta nel catasto terreni di detto comune nel foglio 15 con le particelle 479-485 e 488, per la realizzazione di una volumetria totale pari a mc.5000.

- A favore della massa dei creditori contro Omissis..... ; A rogito di Atto Giudiziario Tribunale di Terni in data 29/04/2015 ai nn. 38 iscritto/trascritto a Terni in data 13/08/2015 ai nn. 7476/5561;

- A favore della massa dei creditori , soc. Milioni; Derivante da: atto ; A rogito di Andreani Stefano in data 12/02/2010 ai nn. 9968 iscritto/trascritto a terni in data 25/02/2010 ai nn. 2532/1653;

- Pignoramento a favore di CASSE DI RISPARMIO DELL' UMBRIA SPA contro Omissis ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 13/10/2016 ai nn. 3208 iscritto/trascritto a terni in data 28/10/2016 ai nn. 10286/7283;

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 attiva; A favore di CASSE DI RISPARMIO DELL' UMBRIA SPA; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Stefano Andreani in data 18/09/2008 ai nn. 9180; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/09/2008 ai nn. 11060/2133

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di CASSE DI RISPARMIO DELL' UMBRIA SPA contro Omissis..... ; A rogito di Andreani Stefano in data 08/03/2011; Iscritto/trascritto a terni in data 17/05/2011 ai nn. 6038/1131

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Curatolo Giuseppe nato a Nola il 28-07-1963 prop. 1/4 Ricca Giuseppina nata a Sangemini il 13-05-1962 prop. 1/4 Nulli Gioacchino nato a Massa Martana il 23-01-1953 prop. 1/4 Ferrotti Rosella nata a Sangemini il 01-10-1955 prop. 1/4 **proprietario/i ante ventennio al 12/12/2007** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Fulvio Sbrilli, in data 12/12/1989, ai nn. 30559; trascritto a Terni, in data 02/01/1990, ai nn. 22/19.

Note: Si precisa che con tale atto le parti acquistavano la particella originaria sita in Sangemini e distinta al C.T. con il fg. 15 p.lla 56 poi n. 479,481.

Titolare/Proprietario: Cascioli Adriana nata a Sangemini il 11-10-1946 **proprietario/i ante ventennio al 12/12/2007** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a terni, in data 05/08/1985, ai nn. 5400/4246.

Note: Accettazione tacita di eredità notaio Stefano Andreani del 12-12-2007 rep. 8749 Trascritta a Terni il 10-09-2010 R.G. 11100 e R.P. 7047. Con tale denuncia ereditava le particelle di terreno site in Sangemini e distinte al C.T. fg. 15 n. 487 e 488.

Titolare/Proprietario: Soc. G. Milioni Costruzioni Srl con sede in Sangemini cod. fiscale 01348300557 dal 12/12/2007 al 23/01/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Andreani Stefano, in data 12/12/2007, ai nn. 8748; trascritto a terni, in data 17/12/2007, ai nn. 15853/9865.

Note: Si precisa che con tale atto la soc. MILIONI COSTRUZIONI Srl acquista le particelle di terreno

site in Sangemini e distinte al fg. 15 p.lle n. 479 e n. 481.

Titolare/Proprietario: Soc. G. Milioni Costruzioni Srl con sede in Sangemini cod. fiscale 01348300557 dal 12/12/2007 al 23/01/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Andreani Stefano, in data 12/12/2007, ai nn. 8749; trascritto a Terni, in data 17/12/2007, ai nn. 158547/9866.

Note: Si precisa che con tale atto la soc. MILIONI COSTRUZIONI Srl acquista le particelle di terreno site in Sangemini e distinte al fg. 15 p.lle n. 487 e n. 488.

Titolare/Proprietario: Omissis..... nata a Terni (TR) il 09/04/1984 dal 23/01/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Carlo Filippetti, in data 23/01/2014, ai nn. 55054; registrato a Terni, in data 23/01/2014, ai nn. 435; trascritto a Terni, in data 24/01/2014, ai nn. 703/611.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso a Costruire n. 5745 del 2008 e successive varianti.

Intestazione: Soc. G Milioni Costruzioni s.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Edificio Plurifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/10/2007 al n. di prot. 7825

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: n.4318

Intestazione: Soc. G. Milioni Costruzioni s.r.l.

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Variante in corso d'opera al Permesso a Costruire n.5475 del 11-08-2008

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/05/2009 al n. di prot. 4318

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo effettuato é emerso che una delle cantine al piano seminterrato, precisamente quella contassegnata dalla colorazione rossa nella planimetria catastale allegato "Scheda Catastale", non é regolarmente assentita, vedi progetto di variante DIA n. 4318 del copia 5-05-2015 allegato "Titoli Edilizi"

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura con un fondello ed una porta del sottoscala cosi come individuato nella planimetria catastale all. A

CILA IN SANATORIA: € 2.500,00

CILA IN SANATORIA: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: La difformità riscontrata é sanabile con una pratica comunale " CILA " in Sanatoria, a cui si aggiunge il pagamento di una sanzione amministrativa di euro 1000,00. Le spese tecniche per la redazione

della CILA sono valutabili in euro 1500,00. Quindi, gli oneri totali per la sanatoria, sono pari ad euro 2500,00.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente precisa che sull'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare grava inoltre una Ordinanza di Sopsensione dei Lavori fatta dal Comune di Sangemini, alla sig. Omissis....., la n.11 del 29/12/2015, con la quale il predetto Comune contestava che alcune lavorazioni erano state realizzate in parziale difformità rispetto ai titoli abilitativi in essere. In particolare si contestava alla sig. Omissis..... che "nella cantina adiacente all'autorimessa sono stati realizzati impianti e finiture tali da configurare un vano abitabile."

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Opere che hanno determinato la variazione di destinazione d'uso di un locale al piano seminterrato da superficie residenziale non abitabile a superficie residenziale abitabile.

Note: La difformità riscontrata é sanabile con una pratica comunale " CILA " in Sanatoria, a cui si aggiunge il pagamento di una sanzione amministrativa di euro 1000,00. Le spese tecniche per la redazione della CILA sono valutabili in euro 1500,00. Quindi, gli oneri totali per la sanatoria, sono pari ad euro 2500,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sempre da sopralluogo effettuato é emerso che la Sig. Omissis , proprietaria della cantina confinate, distinta nel foglio 15 con la particella 590 sub.17, tramite la realizzazione di un fondello ed una porta ha occupato indebitamente l'area condominiale antistante la cantina di proprietà della sig. Omissis....., annettendo, di fatto, sia la cantina abusiva indicata con la colorazione verde che l'area condominiale colorazione rossa, vedi allegato "Elaborati grafici".

Per dette opere la sig. Omissis é stata oggetto di una Ordinanza di Sospensione dei Lavori fatta dal Comune di Sangemini, ordinanza n.10 del 29-12-2015.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Del C.C numero 14 del 26-04-2004
Zona omogenea:	Zone C - Zone residenziali di espansione (Art.15 NTA)
Norme tecniche di attuazione:	Zone C - Zone residenziali di espansione (Art.15 NTA)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Zone C - Zone residenziali di espansione (Art.15 NTA)
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Nessuna

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento al piano primo con Autorimessa e cantine al piano terra**

Abitazione di tipo civile composta di due vani ed accessori e relative pertinenze (cantine e garage)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **89,69**

E' posto al piano: primo l'abitazione ed al piano seminterrato le cantine ed il garage

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 l'abitazione e mt. 2,64 l'autorimessa e la cantina collegata

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta in buone condizioni di conservazione e manutenzione

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

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone - Note: finestre con vetri termici
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: null condizioni: buone - Note: Blindato

Impianti:

Elettrico

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

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC**
condizioni: **buone**

Gas

tipologia: **sottotraccia**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2009
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo
Stato impianto	buono
Potenza nominale	kw 24,00
Epoca di realizzazione/adequamento	2009
Impianto a norma	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno-Cucina	sup reale netta	20,00	1,00	20,00
Studio	sup reale netta	7,89	1,00	7,89
Camera	sup reale netta	14,67	1,00	14,67
Bagno	sup reale netta	4,06	1,00	4,06
Disimpegno	sup reale netta	2,97	1,00	2,97
Ripostiglio	sup reale netta	2,21	1,00	2,21
WC	sup reale netta	2,90	1,00	2,90
Vano Abitabile	sup reale netta	12,97	0,80	10,38
Cantina	sup reale netta	5,02	0,25	1,26
Autorimessa	sup reale netta	17,00	0,50	8,50
		89,69		74,83

Accessori

Appartamento al piano primo con
Autorimessa e cantine al piano
terra

1. Portico al piano primo Sviluppa una superficie complessiva di 23,56 mq
Valore a corpo: € **13014.4**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Premesso che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati riferito alla data di stesura della presente.

Considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili al bene da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a VALORE DI MERCATO con procedimento sintetico comparativo.

Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il metroquadrato di superficie netta commerciale, mentre gli altri parametri utilizzati per il confronto sono stati i seguenti: la consistenza, la tipologia edilizia, le finiture lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, e le dimensioni dei vani.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di San Gemini;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare Mario Giangiuli Terni, Borsino Immobiliare della Regione Umbria, ed Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate. ;

Altre fonti di informazione: Ditte Edili operanti nel territorio ed esperienza professionale ultra-ventennale..

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano primo con Autorimessa e cantine al piano terra. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Portico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno-Cucina	20,00	€ 1.400,00	€ 28.000,00
Studio	7,89	€ 1.400,00	€ 11.046,00
Camera	14,67	€ 1.400,00	€ 20.538,00
Bagno	4,06	€ 1.400,00	€ 5.684,00
Disimpegno	2,97	€ 1.400,00	€ 4.158,00
Ripostiglio	2,21	€ 1.400,00	€ 3.094,00
WC	2,90	€ 1.400,00	€ 4.060,00
Vano Abitabile	10,38	€ 1.400,00	€ 14.526,40
Cantina	1,26	€ 1.400,00	€ 1.757,00
Autorimessa	8,50	€ 1.400,00	€ 11.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.763,40
Valore corpo			€ 104.763,40
Valore Accessori			€ 13.014,40
Valore complessivo intero			€ 117.777,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 117.777,80

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano primo con Autorimessa e cantine al piano terra	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Portico	74,83	€ 117.777,80	€ 117.777,80

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 17.666,67
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.700,00
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:	€ 94.411,13
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
16-10-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Mario Masini

ALLEGATI

- 1) Visura catastale
- 2) Estratto di mappa
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Elaborati grafici
- 5) Copia titoli edilizi
- 6) Atto di acquisto
- 7) Contratto locazione
- 8) Elaborato planimetrico
- 9) Scheda catastale

ALLEGATO

VISURA CATASTALE



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/10/2017 - Ora: 17.55.18

Fine

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Visura n.: T272309 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati al 13/10/2017

Dati della richiesta	CAMILLI GIULIA
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di SAN GEMINI (Codice: H857) Provincia di TERNI CAMILLI GIULIA nata a TERNI il 09/04/1984 C.F.: CMLGLI84D49L117T

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN GEMINI(Codice H857) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		15	590	20			A/2	6	5 vani	Totale: 88 m ² Totale escluse aree scoperte**: 78 m ²	Euro 400,25	Dati derivanti da LOCALITA' CIMIGNANO piano: T- SI; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Notifica: effettuata il 11/03/2010 con prot. n. TR0033400/2010 del 05/03/10

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAMILLI Giulia nata a TERNI il 09/04/1984 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/01/2014 Repertorio n.: 55054 Rogante: FILIPPETTI CARLO Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 611.1/2014)	CMLGLI84D49L117T*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ALLEGATO

ESTRATTO DI MAPPA

N=75300

E=6800



I Particella: 590

ALLEGATO

**DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA**

Esecuzione immobiliare n.230 / 2016

n.1
Bagno



n.2
Bagno



n.3
W.C.

n.4
Studio

n.5
Soggiorno



n.6
Ingresso

n.7
Ingresso



n.8
Portico



N.9
Portico



n.10



Autorimessa

n.11
vano
abitabile



n.12
Spazio
accesso
cantine

comune
garage e

n.13
Spazio
sottratto
all'uso
proprietario
dell'unità
immobiliare
F.15 p.590
sub.17

comune dal



n.14
Cantina
indebita-
mente oc-
cupata dal
proprietario
dell'unità
immobiliare
F.15 p.590
sub.17



n.15
Facciata
ingresso
abitazione



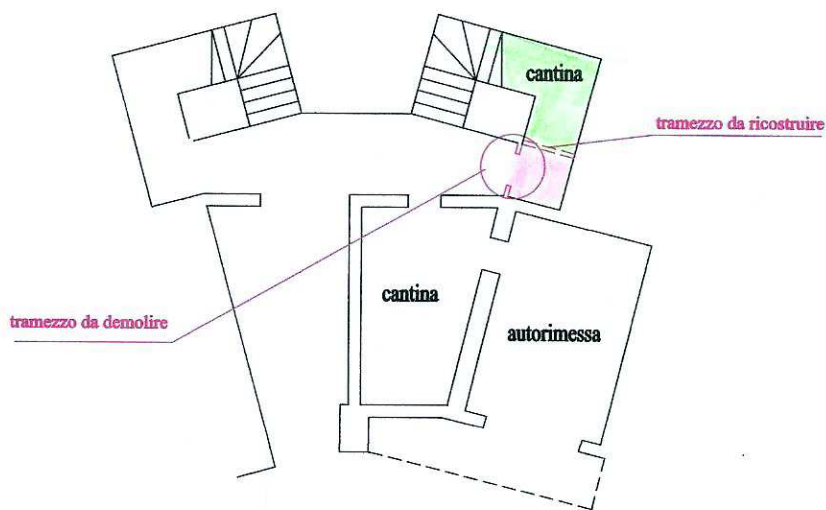
n.16
facciata
ingresso
garage



ALLEGATO

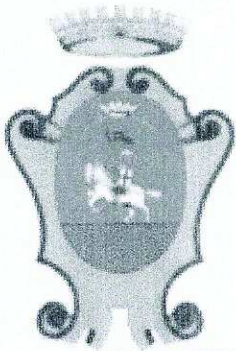
ELABORATI GRAFICI

Pianta piano Seminterrato



ALLEGATO

COPIA TITOLI EDILIZI



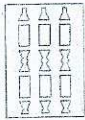
comune di

SAN GEMINI

PROVINCIA DI
TERNI



REGIONE
DELL'UMBRIA



OGGETTO:

"LOTTIZZAZIONE CIMIGNANO"

VARIANTE IN CORSO D' OPERA AL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE - LOTTO "B" (P.C. n° 5745 rilasciato in data 11-08-2008)

DESCRIZIONE:

VARIANTE DI PROGETTO - PIANTE



COMMITTENTE:

Società
G. Milioni Costruzioni s.r.l.
Voc. Colle Ozio n° 74
05029 San Gemini (Terni)

PROGETTISTA:

Ing. Andrea Carducci
Via Roma n° 49
05029 San Gemini (Terni)

APPROVATO:

COMUNE DI SAN GEMINI
AREA URBANA E SOTTILEZZA E MOBILITÀ
PUBBLICA E PRIVATA
Laborato allegato alla D.L.A.
prot. n° 4318 del 15 MAG. 2009



ABG.TI:

ARCHIVIO:

27 31

DATA:

04-2009

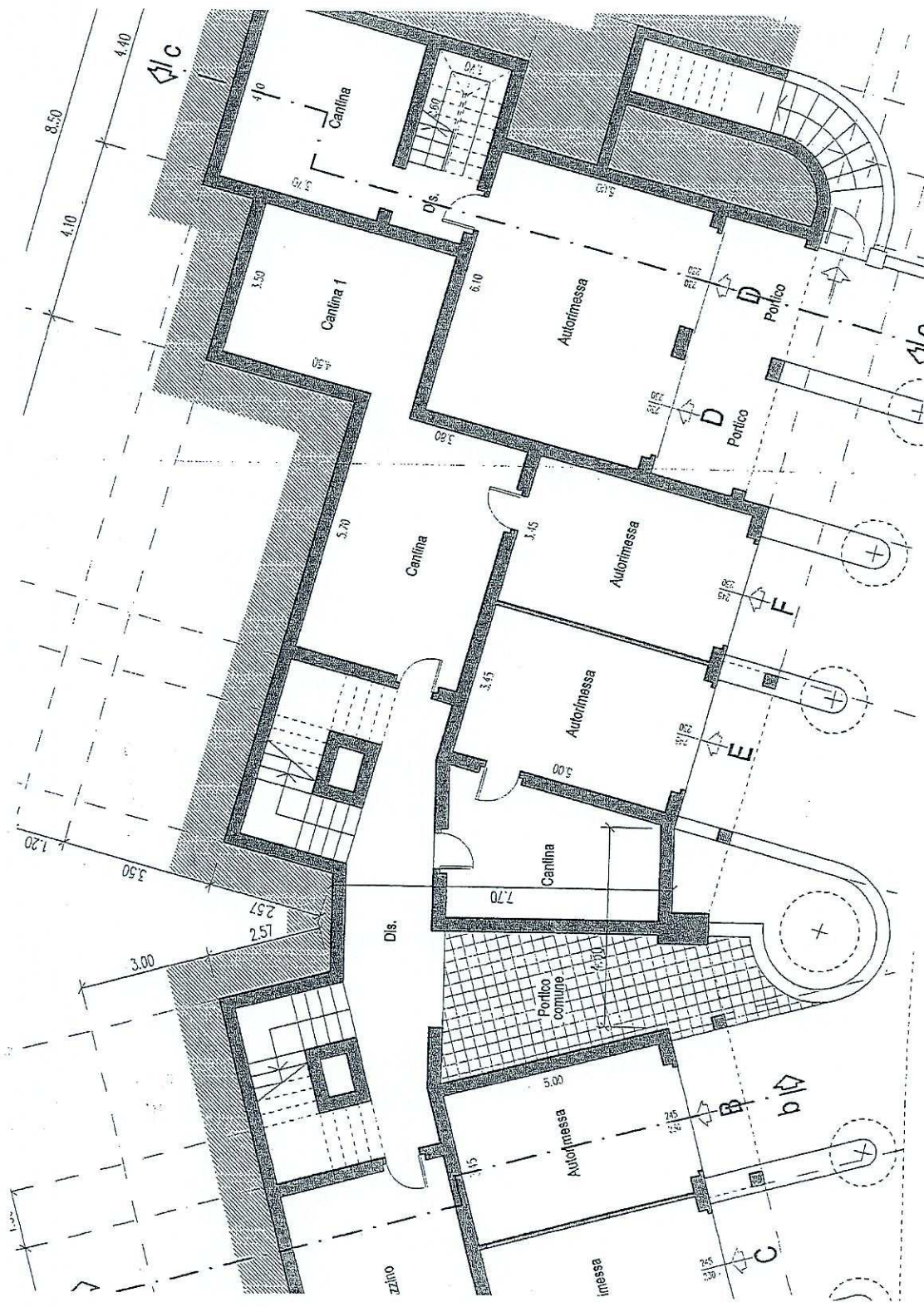
SCALA:

1:100

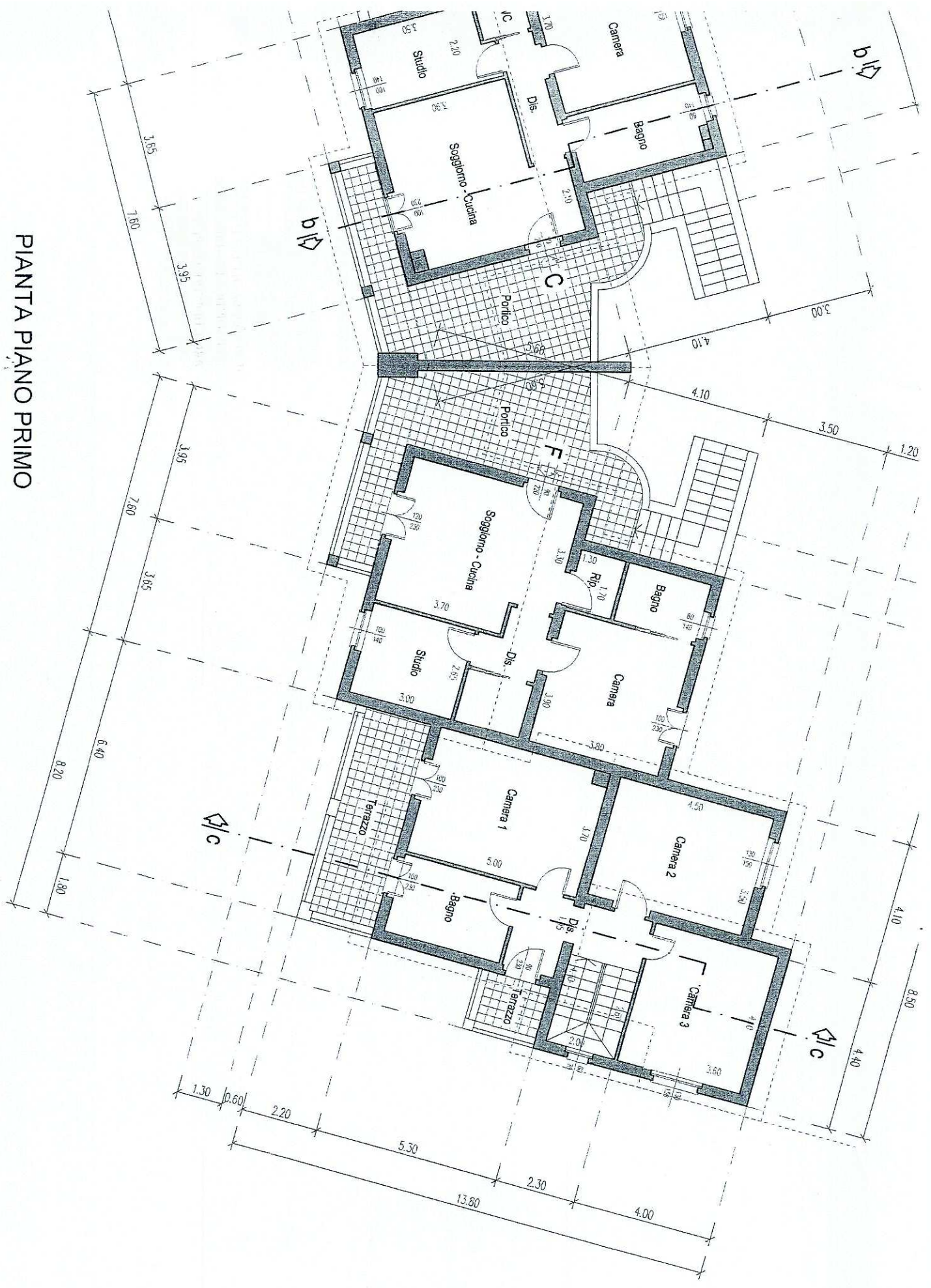
DISEGNO:

01





PIANTA PIANO PRIMO



COMUNE DI SAN GEMINI
(PROV. DI TERNI)

SI ATTESTA CHE LA PRESENTE COPIA DI ATTO
È ESTRATTA DA BIELLA GIACENTE AGLI ATTI
NELL'UFFICIO TECNICO COSTITUITA
DA VERBALE N. **14/03**
SAN GEMINI **15/11/2017**

IL RESPONSABILE DI AREA

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
URBANISTICA ED EDILIZIA**

ARCH. DI PATRIZIA BRIZIO

Patrizia Brizio

Area Urbanistica ed Edilizia



Comune di SAN GEMINI
Provincia di Terni

Piazza San Francesco, 9
05029 San Gemini
tel. 0744/334911
fax 0744/630324

web site: www.comune.sangemini.tr.it
e-mail: info@comune.sangemini.tr.it

Oggetto: ORDINANZA SOSPENSIONE LAVORI N. 11 DEL 29/12/2015

IL RESPONSABILE DI AREA

PREMESSO

Che a seguito di esposto scritto pervenuto in data 15.10.2015 questo ufficio con nota prot. 5998 del 30.10.2015 ha comunicato l'avvio di un procedimento amministrativo volto all'accertamento di presunti abusi edilizi;

che in data 18.11.2015 il nucleo di vigilanza, ha accertato che presso gli immobili siti in Località Cimignano 0 censiti al foglio n. 15 particelle 590 SUB 20 sono stati realizzate opere edilizie difformi dai titoli abilitativi in essere e sommariamente di seguito descritte:

- nella cantina risulta la presenza di impianti e finiture tali da configurare un vano abitabile;

La loro esatta consistenza e forma, è meglio individuata nella documentazione fotografica agli atti.

CONSIDERATO

- che l'area interessata dalle opere eseguite, classificata dal vigente Piano Regolatore Generale parte operativa in parte come Zone C (Zone residenziali di espansione);

ACCERTATO

- che presso l'Area Edilizia ed Urbanistica risultano alla data odierna i seguenti titoli abilitativi rilasciati ai sensi della L.R. n. 1/2004:
 1. permesso di costruire n. 5745 del 09.08.2008;
 2. denuncia di inizio attività prot. 4318 del 15.05.2009;
- che i titoli abilitativi di cui sopra sono scaduti:

RILEVATO

- che le opere accertate insistono sugli immobili di proprietà della sig.ra CAMILLI GIULIA, e sono censiti al foglio n. 15 particelle 590 SUB 20 ;
- che le opere accertate, per quanto attiene ai titoli abilitativi vigenti, nella fattispecie sono riconducibili a:
 1. interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire n. 5745 del 09.08.2008 e dalla denuncia di inizio attività prot. 4318 del 15.05.2009;

RITENUTO

di dovere adottare il presente provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'articolo 141 comma 3 della legge regionale 21 gennaio 2015 n.1 recante " Testo unico governo del territorio e materie correlate"

VISTO

Il Titolo IV Capo I del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

VISTA

la Legge Regionale del 21 gennaio 2015 n. 1 ;

VISTO

l'art. 141, comma 3 della L.R. 21 gennaio 2015, n. 1;

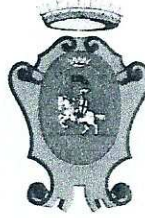
VISTA

la delibera di Giunta Comunale n. 118 del 28/11/2011 con la quale viene costituito il Nucleo di Controllo del Territorio presso il servizio tecnico;

VISTO

l'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 Testo Unico Ordinamento degli Enti Locali;





Comune di SAN GEMINI
 Provincia di Terni

Piazza San Francesco, 9
 05029 San Gemini
 tel. 0744/334911
 fax 0744/630324

web site: www.comune.sangemini.tr.it
 e-mail: info@comune.sangemini.tr.it

ORDINA

Ai Signori :

- **CAMILLI GIULIA** nata in Terni il 09.04.1984, C.F. CMLGLI84D49L117T, residente in San Gemini Via Piave 14, in qualità di proprietario degli immobili su cui insistono le opere edilizie accertate,

L'IMMEDIATA SOSPENSIONE DEI LAVORI

eseguiti IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO permesso di costruire n. 5745 del 09.08.2008 e dalla denuncia di inizio attività prot. 4318 del 15.05.2009, sull' immobile sito in Località Cimignano 0, distinto all'Agenzia del Territorio del Comune di San Gemini n. 15 particelle 590 SUB 20 a decorrere dalla data di notifica della presente, con riserva di adozione dei provvedimenti definitivi nei termini di legge.

DISPONE

- 1) che la presente ordinanza venga notificata ai soggetti sopra identificati;
- 2) l'invio in copia della presente Ordinanza per comunicazione, una volta notificata:
 - Al Comando dei Vigili Urbani del Comune di San Gemini, per la verifica dell'osservanza della stessa;
 - Alla Provincia di Terni ai sensi dell'art. 141, comma 6 della L.R. n. 1/2015;

Il presente provvedimento cautelare costituisce avvio del procedimento ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 241/90 e s.m.i. ed ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi da adottare e notificare decorsi quindici giorni e non oltre quarantacinque dall'ordine di sospensione lavori. Ai sensi degli artt. 3, quarto comma, e 5, terzo comma, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. avverte che:

- il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Fabrizio Di Patrizi presso l'Ufficio Edilizia - Urbanistica del Comune di San Gemini, in Piazza San Francesco n. 9 (Secondo Piano), cui il destinatario interessato potrà rivolgersi negli orari e giorni di apertura al pubblico per esercitare il diritto di accesso e al quale potranno presentare, entro il termine perentorio di **15 (quindici)** giorni dalla notifica della presente Ordinanza, per una sola volta, memorie scritte e documenti in relazione al provvedimento definitivo da adottare;
- contro la presente ordinanza è ammesso, nel termine di 60 giorni dalla notificazione, ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale dell' Umbria (legge 6 dicembre 1971, n. 1034), oppure, in via alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica da proporsi entro 120 giorni dalla notifica del presente provvedimento (D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199).

San Gemini 29/12/2015



Il Responsabile di Area
 (Arch. Fabrizio Di Patrizi)

[Handwritten signature of Arch. Fabrizio Di Patrizi]



COMUNE DI SAN GEMINI
 Prov. di Terni
RELATA DI NOTIFICA

L'anno 2016 il giorno 5 del mese GENNAIO

lo sottoscritto messo notificatore del Comune di San Gemini
 dichiaro di aver notificato il presente atto nelle mani

di CAMILLA AUGELA CAPALDI
 tale qualificatosi e che qui appresso si sottoscrive.

Per ricevuta

IL MESSO NOTIFICATORE

[Handwritten signature of the notified party]

[Handwritten signature of the notifier]

COMUNE DI SAN GEMINI
 (PROV. DI TERNI)

SI ATTESTA CHE LA PRESENTE COPIA DI ATTO
 È ESTRATTA DA QUELLA GIACENTE AGLI ATTI
 DELL'UFFICIO TECNICO COSTITUITA
 DA NUMERO PAGINE 14 e
 SAN GEMINI 17 SET 2017

IL RESPONSABILE DI AREA
IL RESPONSABILE DELL'AREA

URBANISTICA ED EDILIZIA

ARCH. DI PATRIZI FABRIZIO

[Logo: cittaslow]

[Logo: EMAS]

[Logo: Uno dei Borghi più belli d'Italia]

[Logos: UNI EN ISO 9001:2008, CERTIFICAZIONE ASSOCIATI, CERTIFICAZIONE QUALITÀ]

Area Urbanistica ed Edilizia



Comune di SAN GEMINI

Provincia di Terni

Piazza San Francesco, 9
05029 San Gemini
tel. 0744/334911
fax 0744/630324

web site: www.comune.sangemini.tr.it
e-mail: info@comune.sangemini.tr.it

Oggetto: ORDINANZA SOSPENSIONE LAVORI N. 10 DEL 29/12/2015

IL RESPONSABILE DI AREA

PREMESSO

Che a seguito di esposto scritto pervenuto in data 15.10.2015 questo ufficio con nota prot. 5998 del 30.10.2015 ha comunicato l'avvio di un procedimento amministrativo volto all'accertamento di presunti abusi edilizi;

che in data 18.11.2015 il nucleo di vigilanza, ha accertato che presso gli immobili siti in Località Cimignano 0 censiti al foglio n. 15 particelle 590 SUB 17 sono stati realizzate opere edilizie difformi dai titoli abilitativi in essere e sommariamente di seguito descritte:

- nella cantina risulta la presenza di impianti e finiture tali da configurare un vano abitabile;

La loro esatta consistenza e forma, è meglio individuata nella documentazione fotografica agli atti.

CONSIDERATO

- che l'area interessata dalle opere eseguite, classificata dal vigente Piano Regolatore Generale parte operativa in parte come Zone C (Zone residenziali di espansione);

ACCERTATO

- che presso l'Area Edilizia ed Urbanistica risultano alla data odierna i seguenti titoli abilitativi rilasciati ai sensi della L.R. n. 1/2004:
 1. permesso di costruire n. 5745 del 09.08.2008;
 2. denuncia di inizio attività prot. 4318 del 15.05.2009;
- che i titoli abilitativi di cui sopra sono scaduti:

RILEVATO

- che le opere accertate insistono sugli immobili di proprietà della sig.ra CAMILLI MARGHERITA, e sono censiti al foglio n. 15 particelle 590 SUB 17 ;
- che le opere accertate, per quanto attiene ai titoli abilitativi vigenti, nella fattispecie sono riconducibili a:
 1. interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire n. 5745 del 09.08.2008 e dalla denuncia di inizio attività prot. 4318 del 15.05.2009;

RITENUTO

di dovere adottare il presente provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'articolo 141 comma 3 della legge regionale 21 gennaio 2015 n.1 recante " Testo unico governo del territorio e materie correlate"

VISTO

Il Titolo IV Capo I del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

VISTA

la Legge Regionale del 21 gennaio 2015 n. 1 ;

VISTO

l'art. 141, comma 3 della L.R. 21 gennaio 2015, n. 1;

VISTA

la delibera di Giunta Comunale n. 118 del 28/11/2011 con la quale viene costituito il Nucleo di Controllo del Territorio presso il servizio tecnico;

VISTO

l'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 Testo Unico Ordinamento degli Enti Locali;



**Comune di SAN GEMINI**

Provincia di Terni

Piazza San Francesco, 9
05029 San Gemini
tel. 0744/334911
fax 0744/630324web site: www.comune.sangemini.tr.it
e-mail: info@comune.sangemini.tr.it**ORDINA**

Ai Signori :

- **CAMILLI MARGHERITA** nata in Terni il 29.12.1991, C.F. CMLMGH91T69L117R, residente in San Gemini Via Piave 14, in qualità di proprietario degli immobili su cui insistono le opere edilizie accertate,

L'IMMEDIATA SOSPENSIONE DEI LAVORI

eseguiti IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO permesso di costruire n. 5745 del 09.08.2008 e dalla denuncia di inizio attività prot. 4318 del 15.05.2009, sull' immobile sito in Località Cimignano 0, distinto all'Agenzia del Territorio del Comune di San Gemini n. 15 particelle 590 SUB 17 a decorrere dalla data di notifica della presente, con riserva di adozione dei provvedimenti definitivi nei termini di legge.

DISPONE

- 1) che la presente ordinanza venga notificata ai soggetti sopra identificati;
- 2) l'invio in copia della presente Ordinanza per comunicazione, una volta notificata:
 - Al Comando dei Vigili Urbani del Comune di San Gemini, per la verifica dell'osservanza della stessa;
 - Alla Provincia di Terni ai sensi dell'art. 141, comma 6 della L.R. n. 1/2015;

Il presente provvedimento cautelare costituisce avvio del procedimento ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 241/90 e s.m.i. ed ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi da adottare e notificare decorsi quindici giorni e non oltre quarantacinque dall'ordine di sospensione lavori. Ai sensi degli artt. 3, quarto comma, e 5, terzo comma, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. avverte che:

- il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Fabrizio Di Patrizi presso l'Ufficio Edilizia - Urbanistica del Comune di San Gemini, in Piazza San Francesco n. 9 (Secondo Piano), cui il destinatario interessato potrà rivolgersi negli orari e giorni di apertura al pubblico per esercitare il diritto di accesso e al quale potranno presentare, entro il termine perentorio di **15 (quindici)** giorni dalla notifica della presente Ordinanza, per una sola volta, memorie scritte e documenti in relazione al provvedimento definitivo da adottare;
- contro la presente ordinanza è ammesso, nel termine di 60 giorni dalla notificazione, ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale dell' Umbria (legge 6 dicembre 1971, n. 1034), oppure, in via alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica da proporsi entro 120 giorni dalla notifica del presente provvedimento (D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199).

San Gemini 29/12/2015

**Il Responsabile di Area**

(Arch. Fabrizio Di Patrizi)

**COMUNE DI SAN GEMINI**

Prov. di Terni

RELATA DI NOTIFICAL'anno 2016 il giorno 5 del mese Giugno

Io sottoscritto messo notificatore del Comune di San Gemini

dichiaro di aver notificato il presente atto nelle mani

di CAMILIA ANGELO (PAPERS)

tale qualificatosi e che qui appresso si sottoscrive.

Per ricevuta

IL MESSO NOTIFICATORE

COMUNE DI SAN GEMINI
(PROV. DI TERNI)SI ATTESTA CHE LA PRESENTE COPIA DI ATTO
E' ESTRATTA DA QUELLA GIACENTE AGLI ATTI
DELL'UFFICIO TECNICO COSTITUITO
DA NUMERO PAGINE 1/2
SAN GEMINI 1 SET 2017

IL RESPONSABILE DELL'AREA

IL RESPONSABILE DELL'AREA
URBANISTICA ED EDILIZIA

ARCH. DI PATRIZI FABRIZIO

ALLEGATO

ATTO DI ACQUISTO

Dot. Proca CARLO FILIPPETTI

TERNI Via del Mercato Vecchio, 4
Tel/Fax 0763 - 400215

N. 55054 REP.

N. 34968 Progr.

===== COMPRAVENDITA =====

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

L'anno duemilaquattordici il giorno ventitre del mese di gennaio =====

===== 23 gennaio 2014 =====

In Terni, nel mio Studio in Via del Mercato Vecchio numero civico 4. =====

Innanzi a me DR. CARLO FILIPPETTI, notaio in Terni, ed iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Terni, Spoleto ed Orvieto. = =====

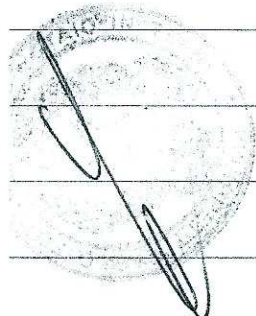
===== Sono comparsi i signori: =====

- MILIONI GIANCARLO, nato a San Gemini (TR) il 18 gennaio 1959, domiciliato per la carica presso la sede sociale imprenditore, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società "G. MILIONI COSTRUZIONI S.r.l.", con sede legale in San Gemini (TR), Località Colle Ozio n.74, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese tenuto dalla C.C.I.A.A. di Terni 01348300557, Numero REA TR - 90034, capitale sociale deliberato sottoscritto e versato di Euro 10.000,00 - autorizzato al presente atto in forza dei poteri conferiti dallo statuto sociale; =====

-

[redacted] lavoratore autonomo, Co-
dice Fiscale: [redacted] =====
Detti componenti, della cui identità io notaio sono certo, mi
richiedono di ricevere questo atto, con il quale convengono e
stipulano quanto segue: =====
===== ARTICOLO 1° =====
La società "G.MILIONI COSTRUZIONI s.r.l." con sede in San Ge-
mini, come sopra rappresentata, vende e trasferisce a favore
della signorina [redacted] che accetta ed acquista la
piena proprietà di una porzione del complesso edilizio dalla
società venditrice edificato in Comune di San Gemini località
Cimignano , e precisamente : =====
- abitazione posta ai piani primo e seminterrato, censita nel
catasto fabbricati di detto Comune, nel foglio 15, particella
590 sub.20, cat.A/2, cl.6^, della consistenza di vani cata-
stali 5, RC. Euro 400,25 =====
Confini: vano scale, Mattinati, Vetturini, strada, salvi al-
tri confini. =====
Nella compravendita sono comprese pro-quota tutte le parti
condominiali del fabbricato di cui è porzione quanto venduto
come per legge compresi i beni comuni non censibili e quali
risultano dall'elaborato planimetrico depositato all'ufficio
del territorio competente e dal Regolamento di Condominio con
relative tabelle millesimali che verrà predisposto dalla so-
cietà venditrice come per legge. La parte acquirente conferi-

sce pr
redige
golame
redazi
- quot
La par
tare d
lamenta
in tut
capo c
Gli ef
na, da
poste
neficie
aver gi
te atto
La part
mobilia
tutte
tutto c
di suo
chiesta
La part
cettare
comprav



Co- sce procura speciale irrevocabile alla Società venditrice per
==== redigere e depositare presso un notaio di sua fiducia il re-
o, mi golamento di condomino e tabelle millesimali. Le spese per la
ono e redazione e/o il deposito dello stesso saranno ripartite pro
==== - quota, tra i singoli condomini. =====

==== La parte acquirente si impegna a rispettare ed a far rispet-
n Ge- tare dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo il detto Rego-
avore lamento di Condominio, che dichiara sin da ora di accettare
a la in tutte le sue clausole e condizioni, compresa la nomina del
dalla capo condomino che verrà designato dalla società venditrice.

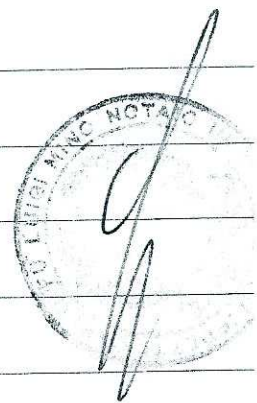
alità Gli effetti del presente atto hanno origine dalla data odier-
==== na, da oggi stesso, quindi, rendite ed oneri, contributi, im-
a nel poste e tasse di qualsiasi genere, andranno a rispettivo be-
cella neficio e carico della parte acquirente, la quale dichiara di
cata- aver già ricevuto la consegna di quanto è oggetto del presen-
==== te atto. =====

i al- La parte acquirente dichiara di aver visitato le porzioni im-
==== mobiliari compravendute, di avere verificato nella stesse,
parti tutte le opere, accessori ed impianti, e di aver trovato il
nduto tutto conforme agli accordi, tempi e modalità di vendita, e
quali di suo pieno gradimento, non avendo alcuna eccezione o ri-
fficio chiesta di qualsiasi titolo da sollevare al riguardo. =====

o con La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza e di ac-
a so- cettare per quanto la riguarda e cioè limitatamente a quanto
feri- compravenduto con questo atto, la convenzione edilizia per o-

pere di urbanizzazione con il Comune di San Gemini con atto	189.27
ai rogiti del Notaio Stefano Andreani di Terni del 3 settem-	sessant
bre 2007, rep.n. 8575, registrato a Terni il 6 settembre 2007	7.570,5
al n. 5002, serie 1T, ed ivi trascritto il 13 settembre 2007	prezzo
al n.7338 di formalità. =====	rantag
La società venditrice come sopra rappresentata, dichiara che	A) eur
quanto compravenduto le appartiene in forza del contratto di	sentata
compravendita ai rogiti notaio Stefano Andreani di Terni di	alla q
Terni in data 12 dicembre 2007 al n. 8748 registrato a Terni	B) Eur
il 14 dicembre 2007 al n. 7979 serie 1T, e trascritto il 17	mento
dicembre 2007 al n.9865 e compravendita a rogito stesso Nota-	capital
io in data 12/12/2007 N. 8743 Rep. =====	società
Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n.47	ra Cas
e successive modificazioni (Condonò Edilizio) la società ven-	tratto
ditrice come sopra rappresentata dichiara che la sopra de-	bre 200
scritta porzione di fabbricato è stata edificata in confor-	e frac
mità e secondo le prescrizioni del Permesso di Costruire nu-	di Tern
mero 5745 adottato in data 19 maggio 2008 e rilasciato il 9 a-	francie
gosto 2008. =====	atti di
===== ARTICOLO 2° =====	Detta
La detta compravendita è stipulata a corpo, con tutti i di-	quanto
ritti, le pertinenze, le servitù attive e passive, se ed in	Tutti
quanto esistenti nulla escluso ed eccettuato, nello stato di	della s
fatto e di diritto in cui quanto compravenduto attualmente di	co ad a
trova e per il prezzo dichiarato dalle parti di Euro	La part

atto 189.273,65 (centottantanovemiladuecentosettantatré virgola
ttem- sessantacinque) oltre I.V.A. come per legge pari ad Euro
2007 7.570,95 comprese le migliorie , e così per il complessivo
2007 prezzo di Euro 196.844,60 (centonovantaseimilaottocentoqua-
==== rantaquattro virgola sessanta) che viene pagato come segue: ==
a che A) euro 119.600,00 la società venditrice, come sopra rappre-
to di sentata, dichiara di averli ricevuti dalla parte acquirente
ni di alla quale ne rilascia quietanza di saldo; =====
Terni B) Euro 77.244,60 accollandosi la parte acquirente il paga-
il 17 mento dell'importo relativo rappresentante la quota n.4) di
Nota- capitale originario di euro 90.000,00 del mutuo concesso alla
==== società venditrice dalla Cassa di Risparmio di Spoleto spa o-
5 n.47 ra Casse di Risparmio dell'Umbria s.p.a. - in forza del con-
à ven- tratto a rogito Stefano Andreani di Terni in data 18 settem-
ra de- bre 2008 N.9180 Rep. e del contratto di suddivisione in quote
confor- e frazionamento ipotecario a rogito notaio Stefano Andreani
re nu- di Terni in data 8 marzo 2011 N.10.397 Rep. - annotato di
il9 a- frazionamento in data 17 maggio 2011 al n.1131 di formalità,
==== atti che qui si richiamano a tutti gli effetti. =====
==== Detta quota di mutuo è garantita da ipoteca che grava su
i di- quanto compravenduto.- =====
ed in Tutti gli oneri e le garanzie che sono a carico ed a favore
tato di della società venditrice originaria debitrice passano a cari-
ente di co ed a favore della parte acquirente.- =====
i Euro La parte acquirente dichiara di accettare in ogni loro parte



e condizione i predetti atti di mutuo per quanto la riguarda-
no e cioè limitatamente a quanto compravenduto con questo at-
to, obbligandosi in particolare al pagamento delle relative
rate di ammortamento alle previste scadenze. =====

La parte acquirente, ai fini dell'accollo, dichiara di eleg-
gere domicilio come in comparsa. =====

Le parti: preso atto che con la presente compravendita è sta-
ta altresì pattuito l'accollo del mutuo meglio sopra
individuato; =====

- tenuto conto che la parte venditrice intende chiedere alla
Banca ,che ha concesso il mutuo stesso, la liberazione, ai
sensi del secondo comma dell'Art.1273 Cod. Civ., dalle obbli-
gazioni originariamente contratte in relazione al medesimo
mutuo, in quanto accollate a parte acquirente con il presente
atto, ferma restando la garanzia ipotecaria costituita sul
bene immobile compravenduto con il presente atto; con riferi-
mento al disposto dell'Art. 1275 C.C., dichiarano di confer-

mare - come in effetti espressamente confermano - e consento-
no a mantenere - la garanzia ipotecaria concessa con il ri-
chiamato contratto di mutuo in data 18 settembre 2008 ed i-
scritta all'Ufficio del Territorio di Terni il 19 settembre
2008 n. 2133 Reg.Part. contro la parte venditrice ed a favo-
re della Banca medesima. =====

La parte acquirente assume altresì a proprio esclusivo carico
il pagamento della rate arretrate comprensive di interessi

ardard- ordinari di mora pari ad euro 20.640,53; il tutto nei modi e
o at- nei termini da concordare con l'Istituto Bancario, fatti sal-
ative vi i diritti di rivalsa nei confronti della società venditri-
===== ce. =====

eleg- La società venditrice, come sopra rappresentata, rilascia alla
===== parte acquirente quietanza di saldo del prezzo come sopra pa-
sta- gato. =====

sopra Le parti da ammonite sulla responsabilità penali in caso di
===== dichiarazioni false, dichiarano, sotto la propria responsabi-
alla lità : =====

e, ai - che la quota di prezzo sub.A) è stata pagata mediante: =====

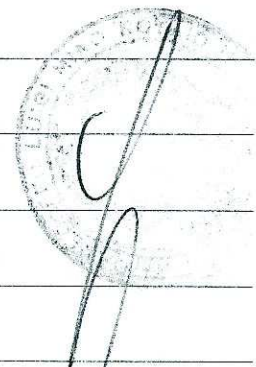
bbli- - un assegno bancario non trasferibile tratto dalla Carispo
esimo in data 23 luglio 2007 numero 0022508738 - 05 di euro
sente 12.480,00; =====

i sul - euro 6.240,00 con parte dell'assegno bancario non trasferi-
feri- bile tratto dalla Carispo in data 23 luglio 2007 numero
nfer- 0022508740 - 07 del maggior importo di euro 12.480,00; =====

ento- - un assegno bancario non trasferibile tratto dalla Carispo
l ri- in data 10 marzo 2008 numero 0022923335 - 06 di euro
ed i- 12.480,00; =====

embre - un assegno bancario non trasferibile tratto dalla Carispo
favo- in data 21 aprile 2008 numero 0022923338 - 09 di euro
===== 12.480,00 =====

arico - un assegno bancario non trasferibile tratto dalla Carispo
ressi in data 30 maggio 2008 numero 0022923340 - 11 di euro



ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

DATI GENERALI DELL'EDIFICIO

Ubicazione dell'edificio (1)	Appartamento sito in San Gemini (TR), voc. Cimignano, censito al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg. 15 part. 590 sub. 20
Anno di costruzione (2)	2009
Proprietà dell'edificio (3)	Impresa edile G.Milioni Costruzioni S.r.l., con sede in San Gemini, Loc. Colle Ozio, 74, P.iva 00134800557, titolare Sig. Milioni Giancarlo, nato a San Gemini il 18/01/1959, ivi residente in Loc. Colle Ozio, 74
Destinazione d'uso (4)	E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo
Tipologia edilizia (5)	Appartamento posto al piano primo e garage posto al piano seminterrato facente parte di un fabbricato a schiera costituito da n. 6 unità immobiliari

INVOLUCRO EDILIZIO

Tipologia costruttiva (6)	muratura portante
Volume Lordo Riscaldato V (7)	Mc 234,31
Superficie disperdente S (8)	Mq 159,55
Rapporto S/V (9)	M-1 0,6809
Superficie utile (10)	Mq 55,48
Eventuali interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione (11)	
Anno di installazione del generatore di calore (12)	2009

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

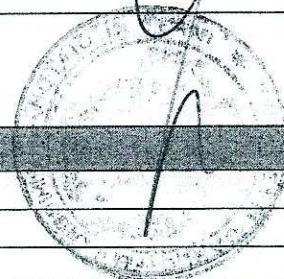
Tipo di impianto (13)	Impianto autonomo
Tipo di terminali di erogazione del calore (14)	Radiatori in alluminio
Tipo di distribuzione (15)	Distribuzione realizzata con tubazioni in rame e collettori complanari
Tipo di regolazione (16)	Centralina programmabile
Tipo di generatore (17)	Caldaia a tenuta stagna posta all'esterno dell'appartamento
Combustibile utilizzato (18)	metano
Potenza nominale al focolare del generatore di calore (19)	KW 24,00
Eventuali interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione (20)	Edificio di nuova costruzione

DATI CLIMATICI

Zona climatica (21)	D
Gradi Giorno (22)	1978

TECNOLOGIE DI UTILIZZO DELLE FONTI RINNOVABILI (ove presenti)

Tipologia di sistemi per l'utilizzazione delle fonti rinnovabili (23)	
---	--



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE ENERGETICA

DATI GENERALI

Riferimento alle norme tecniche utilizzate (24)	D. Lgs. 19/08/2005 n. 192 e D. Lgs 29/12/2006 n. 311
Metodo di valutazione della prestazione energetica utilizzato (25)	Il calcolo è stato eseguito secondo quanto prescritto dal D. Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs 311/2006 e secondo le norme tecniche UNI EN 832, UNI 10348, UNI 10379:05, UNI EN ISO 7345, UNI EN ISO 6946, UNI EN ISO 13789, UNI EN ISO 10077, UNI EN ISO 14683, UNI EN ISO 13370, UNI 8852, UNI 10339, UNI 10347
Parametri climatici utilizzati (26)	gradi giorno 1978, temperatura esterna di progetto -3°C

DATI DI INGRESSO

Descrizione dell'edificio e della sua localizzazione e destinazione d'uso (27)	Appartamento posto al piano primo del fabbricato, muratura esterna in poroton, , solaio di calpestio su locali riscaldati e solaio di copertura verso l'esterno
--	---

RISULTATI

Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale (28)	KWh/anno 4.069,49
Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale propria dell'edificio (29)	kWh/mq anno 73,3506 (kWh/mc anno)
Pertinente valore limite dell'indice di prestazione energetica limite per la climatizzazione invernale (30)	kWh/mq anno 84.2764 (kWh/mc anno)

LISTA DELLE RACCOMANDAZIONI

Indicazione dei potenziali interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche con una loro valutazione sintetica in termini di costi benefici (31)

DATI RELATIVI AL COMPILATORE

Indicare il nome del compilatore, il ruolo in relazione all'edificio in oggetto, data di nascita, iscrizione all'albo professionale, residenza (32)

Ing. Andrea Carducci in qualità di progettista e direttore dei lavori, nato a San Gemini il 27/08/1961, con sede in San Gemini, via Roma, 49 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. 548.

Luogo e data: San Gemini 22/06/2009

Timbro e firma
del tecnico



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

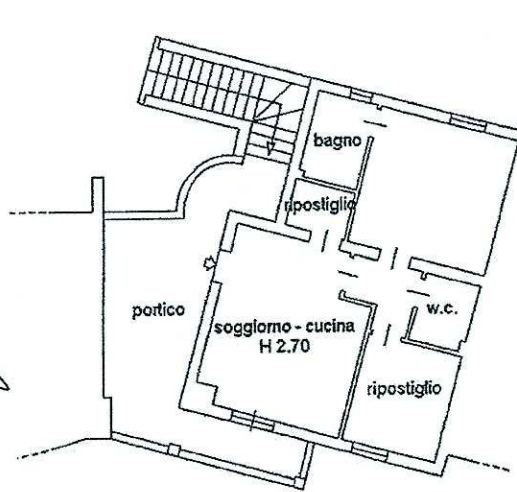
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di San Gemini Localita' Cimignano _____ civ. _____	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 15 Particella: 590 Subalterno: 20	Compilata da: Morena Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Terni N. 1095

Scal. n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO "B"
ALL'ATTO N. 34968 PROGR.

Agenzia del Territorio
Ufficio Provinciale di TERNI
Il Funzionario Ricevente
ANTONIO MALIZIA

[Redacted signature box]

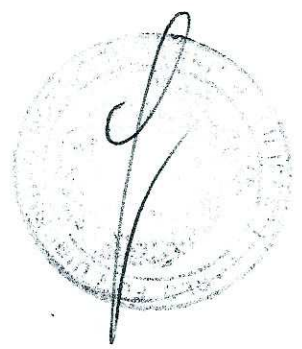


PIANO PRIMO

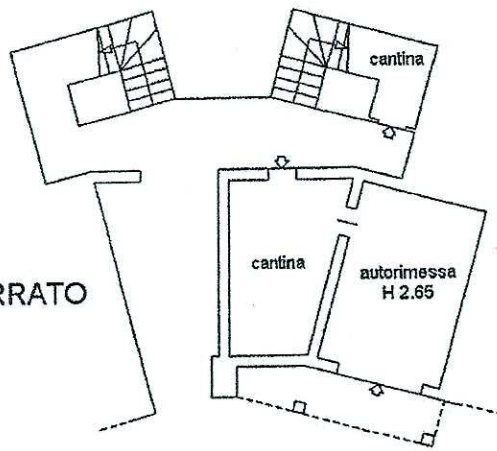
[Redacted signature box]



COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE



PIANO SEMINTERRATO
- S1 -



del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni
in data 19 settembre 2008 al n.2133 di formalità a favore
della "Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.A." ora "Casse di
Risparmio dell'Umbria s.p.a.", a garanzia della quota di mu-
tuo come sopra accollata; =====

- della ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Ter-
ritorio di Terni in data 4 ottobre 2012 al numero 1093
Reg.Part. ed assentita di cancellazione, relativamente alla
abitazione oggetto del presente atto, in virtù di consenso
autenticato nella firma a mio rogito in data odierna numero
55053 Rep.. =====

Si fa riferimento alla planimetria depositata in Catasto che
si allega a questo atto sub."A" che le parti dichiarano di a-
ver esaminato e controllato. =====

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

La parte acquirente da atto di avere ricevuto dalla parte
venditrice le informazioni in ordine alla certificazione e-
nergetica degli edifici e l'Attestato di Certificazione Ener-
getica redatto dall' Ing.Andrea Carducci dell'ordine degli
ingegneri della Provincia di Terni in data 22 giugno 2009,

che in originale si allega al presente atto sotto la lettera

"B". =====

===== ARTICOLO 4° =====

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

===== ARTICOLO 5 =====

La società venditrice, come sopra rappresentata, si riserva per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ed a tale scopo la parte acquirente le conferisce mandato con rappresentanza per la stipula dei relativi atti: =====

- la concessione dei muri esterni e l'appoggio agli stessi, nonché il diritto di costituire servitù di passaggio anche pubbliche di luce e di veduta nei locali di uso comune e negli androni di accesso; =====

- il diritto di stipulare convenzioni di confine, di distanza, per rendere il fabbricato eventualmente conforme a disposizioni di legge o di regolamenti o a quanto necessario per conformarsi a prescrizioni, indicazioni, convenzioni con il Comune di San Gemini o qualsiasi autorità amministrativa; =====

- il diritto di apportare modifiche alle unità immobiliari esistenti di sua proprietà ivi compreso il diritto di mutarne la destinazione previo le necessarie autorizzazioni delle P.M.A. competenti; =====

- il diritto di autorizzare l'apposizione di targhe o insegne pubblicitarie e non, a titolo gratuito od oneroso, per sé e

av
de
-
laz
-
di
ste
- i
par
col
dac
- l
tag
cor
Det
pri
ter
====
La
spre
dell
tati
Pert
ques
lusa

aventi causa. Tale apposizione necessita della autorizzazione
della società venditrice e poi dell'autorizzazione comunale;
- il diritto di allaccio alle fumarie esistenti, di installa-
zione di canne fumarie ed imbrigo per segnali
- il diritto di servitù di passaggio per tutte le condutture
di uso comune e non comune dei vari pertinenze interne e e-
sterni costituenti parti comuni;
- il diritto di apportare modifiche interne ed esterne alle
parti comuni per il passaggio di canalizzazioni, condotti,
colonne e canne fumarie che ritenesse opportuno e non obbli-
gabile giudizio;
- la residua cubatura non sfruttata della costruzione a tag-
teggio di altre proprietà della società venditrice, a cui
corrispondere alcune al conduttore;
Dette riserve la parte venditrice potrà esercitare di pro-
prio o mediante i suoi rappresentanti o terzi senza corrispondere alcuna al conduttore;
La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e-
spressamente di voler tenere, come sopra, per l'imposizione
dell'I.V.A. al presente atto anche per oggetto immobili abi-
tativi, ai sensi delle vigenti norme;
Pertanto le parti sottoscritte che questo compravenduto con
questo atto è soggetto al pagamento dell'I.V.A. e non è di
lusso ai sensi del D.M. 1/8/1981 pubblicato sulla Gazzetta

Ufficiale n.218 del 27/8/1969.==
La parte acquirente chiede l'applicazione dei benefici fisca-
li previsti dalla legge 19/7/1993 n.243 conversione in legge
con modificazioni del D.L. 22/5/1993 n.155 - e dalla legge 28
dicembre 1995 numero 549 - ed a tale scopo dichiara di essere
residente nel territorio del comune di San Gemini, di non es-
sere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei di-
ritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa
di abitazione nel territorio del comune in cui è situato
l'immobile acquistato e di non essere titolare, neppure per
quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il ter-
ritorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso,
abitazione e nuda proprietà di altra casa di abitazione ac-
quistata dalla stessa parte acquirente con le agevolazioni di
cui all'art.3, comma 131 della legge 28.12.1995 n.549, e di
tutte le altre norme elencate nello stesso art.3 comma 131
della citata legge 549/95.-
===== ARTICOLO 6° =====
Al fini della legge 19 maggio 1975 n.151 l' acquirente di-
chiara di essere nubile.
===== ARTICOLO 7° =====
I comparenti mi esonerano dalla lettura degli allegati. =====
Questo atto è stato letto da me notario ai comparenti, i qua-
li, a mia domanda lo hanno riconosciuto conforme alla loro
volontà. Esso è stato scritto da persona di mia fiducia e

parte da me su tredici pagine di quattro fogli e viene sotto-

scritto in fine ed a margine dei fogli intermedi dai compa-

renti e da me alle ore 17,20 =====

F.to: Milioni Giancarlo =====

F.to: =====

F.to: Carlo Filippetti =====

Registato a Termini 23.01.2014

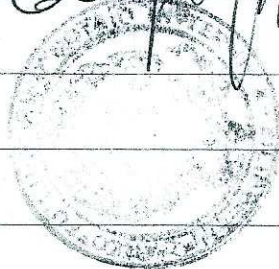
435 17

Costa e Cenerini

del posto acquirente

Costa e Cenerini

10 Aprile 2014





ALLEGATO

CONTRATTO LOCAZIONE

Registrato il 09/11/2019 Agenzia delle Entrate di TERMI Cedolare secca: SI NO
N° Reg. 5999 Serie 3T Imposta di Bollo € Imposta di registrazione €

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell' art. 2 comma 1, della L. 9-12-98, n 431

IL LOCATORE

, proprietaria e di seguito denominata "locatore";

CONCEDE IN LOCAZIONE

AI CONDUTTORI

via Colletrave 40, c. 1

a San Gemini TR in via Colleterondo 37, c. f. , entrambi di seguito denominati

"conduttore", che accettano per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in San Gemini TR loc.

Cimignano s.n.c., piano primo con annesse autorimessa e cantina al piano seminterrato, composta da

soggiorno con zona cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e terrazzo, il tutto censito al Catasto

Fabbricati del Comune di San Gemini nel seguente modo:

- appartamento censito al foglio 15, particella 590, sub. 20, cat. A/2, classe 6, vani 5, rendita catastale € 400,25;

L'appartamento viene concesso in locazione completamente ammobiliato.

1- Il contratto avrà la durata di anni quattro a partire dal **01/12/2015 per terminare al 30/11/2019**, e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1, della L. 9 dicembre n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

2- Le parti di comune accordo stabiliscono che il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di tre mesi.

3- L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e dei suoi familiari diretti. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione del contratto.

4- Il canone annuo di locazione è convenuto in **€ 5.160,00 (cinquemilacentosessanta/00)** che il conduttore si obbliga a corrispondere tramite assegno o bonifico su conto corrente indicato dal locatore, in n.12 rate eguali anticipate di **€ 430,00 (quattrocentotrenta/00)** ciascuna, scadenti il 10 di ogni mese. **Il locatore dichiara e il conduttore ne prende atto, che intende avvalersi del regime fiscale di "cedolare secca", ai sensi dell'art. 3 del D.L. n. 23 del 14/03/2011 e che di conseguenza il canone di locazione non subirà ne aumenti ne adeguamenti Istat per tutta la durata contrattuale.**

5- Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto.

6- Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo preavviso, al locatore, al suo amministratore, nonché ai loro incaricati ove ne avessero motivandola, ragione.

7- Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e -così- di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Le parti specificano che l'immobile viene concesso in locazione completamente ritinteggiato. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e verso terzi di ogni abuso e trascuratezza nell'uso dell'immobile locatogli e degli impianti. Il conduttore esonera espressamente il locatore da danni che potrebbero derivargli da terzi e da interruzioni incolpevoli dei servizi.

8- Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

9- A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma ne rilascia quietanza) la somma di € 860,00 (ottocentosessanta/00) non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

10- Sono interamente a carico del conduttore le spese relative a elettricità, acqua, riscaldamento, tassa rifiuti, manutenzione caldaia.

11- Il conduttore dichiara di aver ricevuto idonea documentazione relativa alla prestazione energetica dell'immobile in oggetto.

12 - Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (L. 31 Dicembre 1996, n. 675).

13- Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della legge 9 Dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.
San Gemini TR li 09/11/2015

A norma degli art. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 e 13.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)

Ufficio territoriale di TERNI

Codice Identificativo del contratto T3K15T005999000DD

In data 09/11/2015 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 15110919424330046 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da [redacted] e trasmessa da
POSTA & SERVIZI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPL

Il contratto e' stato registrato il 09/11/2015 al n. 005999-serie 3T
e codice identificativo T3K15T005999000DD.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : [redacted]

Durata dal 01/12/2015 al 30/11/2019 Data di stipula 09/11/2015

Importo del canone 5.160,00 n.pagine 2 n.copie 2

Tipologia: Locazione immobile uso abitativo

Non e' presente alcun file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

__N.__ CODICE FISCALE RUOLO __N.__ CODICE FISCALE RUOLO

--

Risulta contestualmente esercitata l'opzione/revoca per la cedolare secca
da almeno uno dei locatori.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A2 Rendita cat. 400,25

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di SAN GEMINI

Prov. TR

LOCALITA CIMIGNANO SNC

Li, 10/11/2015

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 09/11/2015 alle ore 19:42 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 15110919424330046 il file

RLI12000000001585533

contenente 1 contratto di locazione, di cui

registrati: 1

scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : 01532350558

denominazione : POSTA & SERVIZI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEM

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 10/11/2015

ALLEGATO

ELABORATO PLANIMETRICO

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Perotti Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. **Terni**

N. **798**

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Comune di **San Gemini**

Sezione: **Foglio: 15**

Particella: **590**

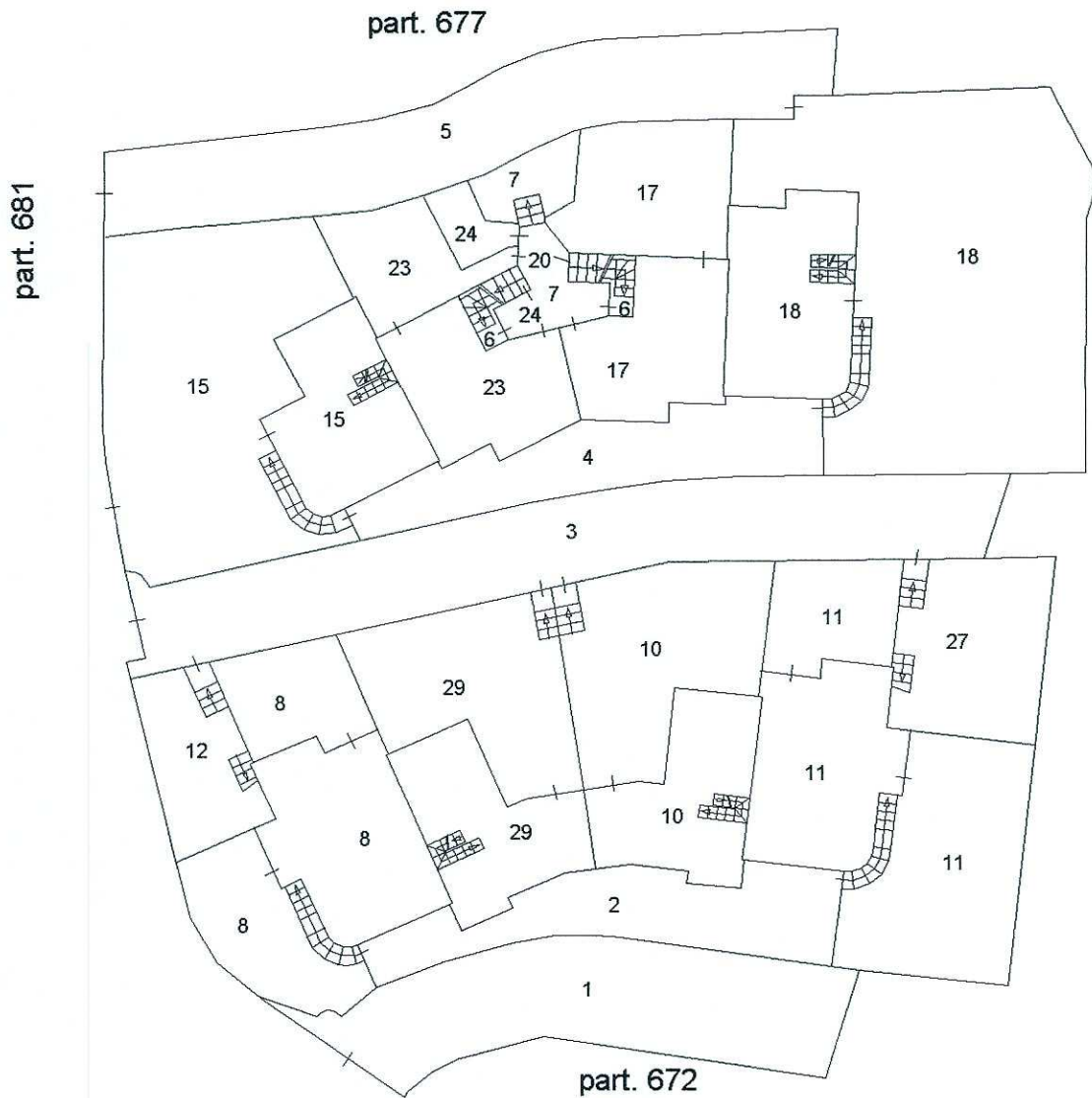
Protocollo n. TR0032356 del 04/05/2016

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

Piano terra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/10/2017 - Comune di SAN GEMINI (H857) - < Foglio: 15 - Particella: 590 - Elaborato planimetrico >



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Perotti Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. **Terni**

N. **798**

Comune di **San Gemini**

Sezione: Foglio: **15**

Particella: **590**

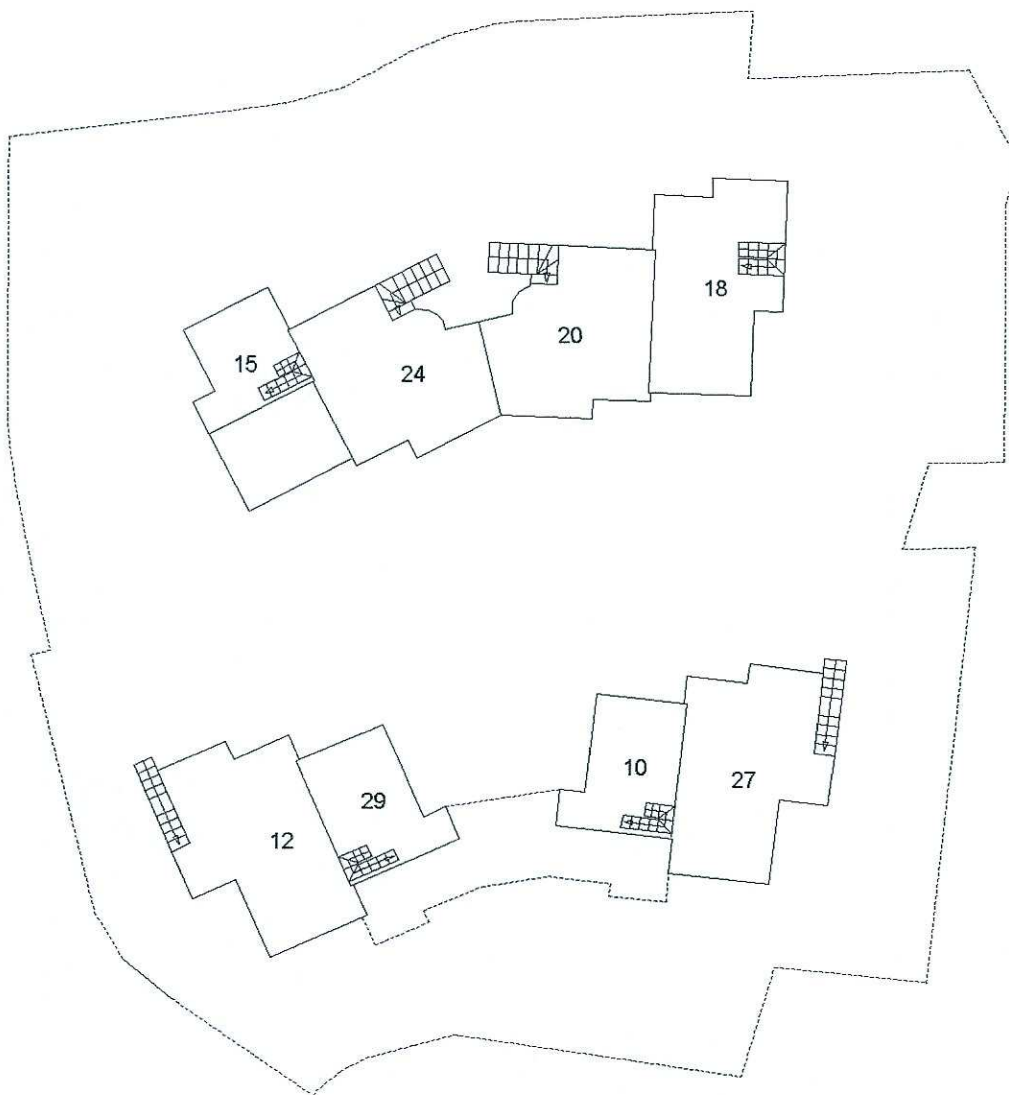
Protocollo n. TR0032356 del 04/05/2016

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : **500**

Piano primo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/10/2017 - Comune di SAN GEMINI (H857) - < Foglio: 15 - Particella: 590 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Perotti Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. **Terni**

N. **798**

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di **San Gemini**

Sezione: Foglio: **15**

Particella: **590**

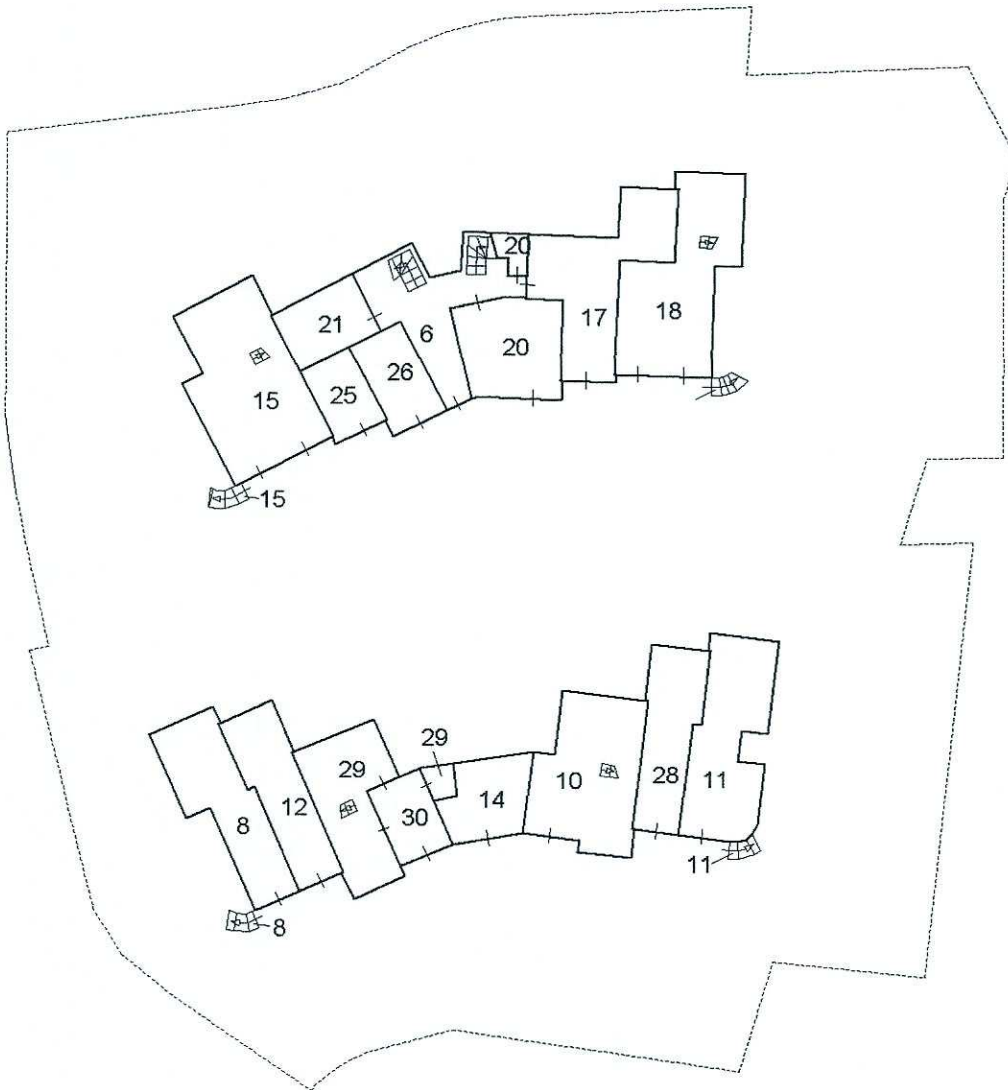
Protocollo n. TR0032356 del 04/05/2016

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : **500**

Piano seminterrato



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/10/2017 - Comune di SAN GEMINI (H857) - < Foglio: 15 - Particella: 590 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

ALLEGATO

SCHEDA CATASTALE

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

Dichiarazione protocollo n. TR0079450 del 01/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Gemini

Localita' Cimignano

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 15
Particella: 590
Subalterno: 20

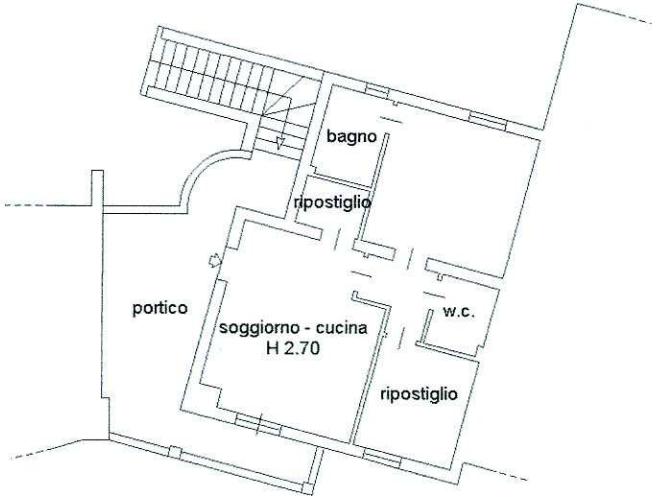
Compilata da:
Morena Giuseppe

Iscritto all'albo:
Geometri

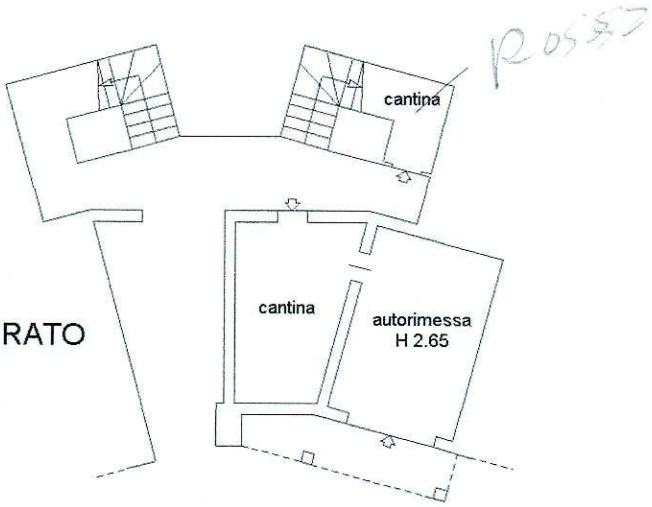
Prov. Terni

N. 1095

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO SEMINTERRATO
- S1 -



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2017 - Comune di SAN GEMINI (H857) - < Foglio: 15 - Particella: 590 - Subalterno: 20 >
LOCALITA' CIMIGNANO piano: T-S1:

Ultima planimetria in atti