

***TRIBUNALE DI TERNI***  
***SEZIONE CIVILE***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Iscritta al n. ***21/2017 R.G.***

Promossa da: ***...OMISSIS...***

Contro: ***...OMISSIS...***

Giudice:

**Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode giudiziario:

**Avv. Lorella GELOSI**

Perito: ***Ingegnere Graziano PATRIZI***

**ELABORATO PERITALE**

**LOTTO 01**



*Studio di ingegneria*

***Ingegnere Graziano PATRIZI***  
Via Armellini n. 5 - 05100 - TERNI -

Tel e fax 0744 424566  
Email : [graziano.patrizi@ingpec.it](mailto:graziano.patrizi@ingpec.it)

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

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

contro: ...*OMISSIS*...

N° Gen. Rep. **21/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Lorella Gelosi**

|                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b><br/><b>Lotto 001 - Abitazione</b></p> |
|-------------------------------------------------------------------------|

**Esperto alla stima:** Ing. Graziano Patrizi  
**Codice fiscale:** PTRGZN57E03L117H  
**Studio in:** Via Armellini 5 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744-424566  
**Email:** planass@tin.it  
**Pec:** graziano.patrizi@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via dell'Aquila n. 6/G - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A - Appartamento

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

Intestazione:

- ...**OMISSIS**... nata a ...**OMISSIS**... il ...**OMISSIS**... n.c.f. ...**OMISSIS**... Proprietaria per 1/1

Dati catastali:

- foglio 70, particella 1306, subalterno 48 graffato 165, scheda catastale Rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Servizio territorio con Prot. T333394 del 18.07.2017, indirizzo Via dell'Aquila n. 6/G, piano Terzo, comune Terni, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie 61, rendita € 271,14

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via dell'Aquila n. 6/G - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A - Appartamento

**Possesso:**

- Occupato da ...**OMISSIS**... nato a ...**OMISSIS**... il ...**OMISSIS**... n.c.f. ...**OMISSIS**..., con contratto di locazione stipulato in data 17/06/2016 per l'importo di euro 2.400,00 annui con cadenza mensile Registrato a Terni il 23/06/2016 ai nn.3394 serie 3T Tipologia contratto: 4+4, scadenza 17/06/2020

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via dell'Aquila n. 6/G - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A - Appartamento

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via dell'Aquila n. 6/G - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A - Appartamento

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A., INTESA SANPAOLO SPA

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via dell'Aquila n. 6/G - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A - Appartamento

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via dell'Aquila n. 6/G - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A - Appartamento

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via dell'Aquila n. 6/G - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A - Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** Si

## 8. Prezzo

**Bene:** Via dell'Aquila n. 6/G - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Prezzo da libero:** €€65.142,62

Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione  
Via dell'Aquila n. 6/G

### **Lotto: 001 - Abitazione**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

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

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

**Identificativo corpo: A - Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via dell'Aquila n. 6/G**

##### **Quota e tipologia del diritto**

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

**Cod. Fiscale: ...*OMISSIS*...**

Eventuali comproprietari:

- Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- ...*OMISSIS*... nata a ...*OMISSIS*... il ...*OMISSIS*... n.c.f. ...*OMISSIS*... Proprietaria per 1/1,

Dati catastali:

- foglio 70, particella 1306, subalterno 48 graffato 165, scheda catastale Rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Servizio territorio con Prot. T333394 del 18.07.2017, indirizzo Via dell'Aquila n. 6/G, piano Terzo, comune Terni, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie 61 mq, rendita € 271,14

Derivante da:

- Visura rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio con Prot. n. T85363 del 08.09.2017.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

- Millesimi di proprietà generale sono pari a 4,024 millesimi

Confini:

- A Nord-Ovest confina con altra unità immobiliare, Sud-Ovest su vano scala, gli altri lati su corte condominiale.

Conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo, la planimetria catastale dell'unità immobiliare risulta essere coerente con lo stato di fatto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di appartamento sito al piano terzo dell'edificio plurifamiliare sito in Terni, Via dell'Aquila n. 6/G. L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in causa è posto nella periferia della città di Terni, ed è posto nella zona retrostante della viabilità principale. L'accesso è posto internamente all'a-

rea condominiale esterna. Si denota la presenza dell'ascensore all'interno dell'edificio. Il complesso edilizio è di recente edificazione e si presenta in ottimo stato manutentivo con buone finiture. La zona è servita sia da mezzi pubblici con presenza di attività commerciali sia di piccola che medie dimensioni, con presenza di negozi al dettaglio.

**Caratteristiche zona:**

- periferica

**Area urbanistica:**

- residenziale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:**

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

**Servizi offerti dalla zona:**

- Scuola primaria (Buona),
- Scuola primaria di secondo grado (Buona),
- Supermercati (Buona),
- Ristoranti (Buona),
- Negozi al dettaglio (Buona)
- Edifici di culto (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- residenziali

**Importanti centri limitrofi:**

- Centro della città di Terni.

**Attrazioni paesaggistiche:**

- Zona archeologica di Carsulae - circa 10 Km.

**Attrazioni storiche:**

- Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:**

- Servizio di trasporto pubblico urbano ed extraurbana 100 mt,
- Svincolo superstrada Terni-Orte circa 2 Km,
- Stazione ferroviaria Circa 5 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal ...**OMISSIS**... nato a ...**OMISSIS**... il ...**OMISSIS**... n.c.f. ...**OMISSIS**... , con contratto di locazione stipulato in data 17/06/2016 per l'importo di euro 2.400,00 annui con cadenza mensile.

Registrato a Terni il 23/06/2016 ai nn.3394 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 17/06/2020

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

Note:

- E' possibile recedere dal contratto di locazione, come dettato al punto 3. del contratto, dandone comunicazione al locatore con preavviso di 3 (tre) mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione. Si veda comunque il contratto in essere allegato alla presente.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Nessuna.

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

- Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

- Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

- Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di ...**OMISSIS**... contro ...**OMISSIS**...; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Dott. Vincenzo CLERICO' Notaio in Terni in data 24/01/2012 ai nn. 24816; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 30/01/2012 ai nn. 1290/81

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di ...**OMISSIS**...contro ...**OMISSIS**...; Derivante da: Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 02/02/2017 ai nn. 261 iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 09/03/2017 ai nn. 2419/1578;

*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:**

- La quota condominiale relativa all'unità immobiliare in questione ammonta da € 120,00 annue. Nella quota è compreso il riscaldamento ed il consumo dell'acqua.

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

- Le spese condominiali scadute, come da comunicazione pervenuta allo scrivente da parte dell'amministratore p.t del complesso edilizio ammontano ad € 1.283,10 a nome della proprietaria ...**OMISSIS**..., e l'importo pari ad € 186,66 per conto dell'attuale Conduttore

...**OMISSIS**..., per un totale complessivo pari in C.T. ad € 1.46976

**Millesimi di proprietà:**

- 4,024/1000

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

- SI

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

- Ascensore

**Attestazione Prestazione Energetica**

- Non presente

**Indice di prestazione energetica:**

- Si resta a disposizione del Giudice per l'emissione dell'APE conseguentemente all'aggiudicazione del

**Note Indice di prestazione energetica:**

- Non specificato

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

- No

**Avvertenze ulteriori:**

- Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

- sig.ra ...**OMISSIS**... nata a ...**OMISSIS**... il ...**OMISSIS**... proprietaria per 1/6;
- sig.ra ...**OMISSIS**... nata ad ...**OMISSIS**... il ...**OMISSIS**... proprietaria per 3/6;
- sig. ...**OMISSIS**... nato a ...**OMISSIS**... il ...**OMISSIS**... proprietario per 1/6;
- sig.ra ...**OMISSIS**... nata a ...**OMISSIS**... il ...**OMISSIS**... proprietaria per 1/6 **proprietario/i ante ventennio al 21/09/2000**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio Carlo Filippetti Notaio in Terni, in data 29/04/1997, ai nn. 27542; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni, in data 13/05/1997, ai nn. 4183/3110.

**Titolare/Proprietario:**

- società ...**OMISSIS**... con sede in Terni dal 21/09/2000 al 30/10/2002. In forza di Scrittura privata di Compravendita - a rogito di Dott. Notaio Carlo Filippetti Notaio in Terni, in data 21/09/2000, ai nn. 34154; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni, in data 28/09/2000, ai nn. 9663/6471.

**Titolare/Proprietario:**

- Società ...**OMISSIS**... con sede in Terni c.f. ...**OMISSIS**... Proprietà per 1/1 dal 30/10/2002 al 24/01/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio Luciano Clericò Notaio in Terni, in data 30/10/2002, ai nn. 124702; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni, in data 06/11/2002, ai nn. 11336/7668.

**Titolare/Proprietario:**

- Sig.ra ...**OMISSIS**... nata a ...**OMISSIS**... il ...**OMISSIS**... n.c.f. ...**OMISSIS**... Proprietaria per 1/1 dal 24/01/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio Vincenzo Clericò Notaio in Terni, in data 24/01/2012, ai nn. 24815; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni, in data 30/01/2012, ai nn. 1289/1024.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica:

- Variante parziale al permesso di Costruire n. 279/2004

Intestazione:

- Costruzioni Tombesi s.r.l.

Tipo pratica:

- Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Rilascio in data 02/09/2010 al n. di prot. 393

Numero pratica:

- Variante parziale al permesso di Costruire n. 423/2007

Intestazione:

- Costruzioni Tombesi s.r.l.

Tipo pratica:

- Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto:

- variante

Rilascio in data 02/09/2010 al n. di prot. 394

Numero pratica:

- Certificato di agibilità prot. 179894/2011

Tipo pratica:

- Certificato di agibilità

Oggetto:

- nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 05/12/2011 al n. di prot. 179894

Numero pratica:

- Variante parziale prot. n. 263 del 13.06.2008

Intestazione:

- Costruzioni Tombesi s.r.l.

Tipo pratica:

- Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto

- variante

Rilascio in data 13/06/2008 al n. di prot. 263

Numero pratica:

- PdC n. 279 del 04.10.2004

Intestazione:

- Costruzioni Tombesi s.r.l.

Tipo pratica:

- Permesso a costruire

Per lavori:

- Realizzazione complesso polifunzionale primo stralcio

Oggetto:

- nuova costruzione

Presentazione in data 04/10/2004 al n. di prot. 279

Rilascio in data 04.10.2004 al n. di prot. 279

Numero pratica:

- PdC n. 375 del 07.12.2004

Intestazione:

- Costruzioni Tombesi s.r.l.

Tipo pratica:

- Permesso a costruire

Per lavori:

- Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Oggetto:

- nuova costruzione

Presentazione in data 07/12/2004 al n. di prot. 375

Rilascio in data 14/12/2004 al n. di prot. 375

Numero pratica:

- D.I.A. in data 12.11.2006

Intestazione:

- Costruzioni Tombesi s.r.l.

Tipo pratica:

- Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori:

- Realizzazione secondo stralcio

Oggetto:

- nuova costruzione

Presentazione in data 12/11/2006 al n. di prot. 205119

Rilascio in data 19/07/2007 al n. di prot. 127295

Numero pratica:

- D.I.A. in data 23.02.2008

Intestazione:

- Costruzioni Tombesi s.r.l.

Tipo pratica:

- Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori:

- Variante ai piani interrati

Oggetto:

- variante

Presentazione in data 23/02/2008 al n. di prot. 36743

Rilascio in data 18/04/2008 al n. di prot. 77783

Numero pratica:

- D.I.A. in data 10.02.2009

Intestazione:

- Costruzioni Tombesi s.r.l.

Tipo pratica:

- Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori:

- Completamento primo stralcio

Oggetto:

- nuova costruzione

Presentazione in data 10/02/2009 al n. di prot. 28695

Rilascio in data 26/03/2009 al n. di prot. 603007

Numero pratica:

- D.I.A. in data 19.07.2011

Intestazione:

- Costruzioni Tombesi s.r.l.

Tipo pratica:

- Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto:

- variante

Presentazione in data 19/07/2011 al n. di prot. 105653

Rilascio in data 30/08/2011 al n. di prot. 124742

Numero pratica:

- D.I.A. in data 19.07.2011

Intestazione:

- Costruzioni Tombesi s.r.l.

Tipo pratica:

- Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto:

- variante

Presentazione in data 19/07/2011 al n. di prot. 105642

Rilascio in data 30/08/2011 al n. di prot. 124754

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

- Nessuna difformità rilevata.

Note sulla conformità edilizia:

- In merito alla conformità edilizia, lo scrivente ritiene di dichiarare l'immobile conforme, precisando che, nonostante i ripetuti accessi presso l'Amministrazione Comunale di Terni, non è stato possibile visionare la documentazione con oggetto il c.d. " Secondo stralcio" dell'intervento edilizio in quanto non è stato ritrovato il faldone contenente la documentazione di cui è parte l'unità immobiliare in causa.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| In forza della delibera:         | C.C. n. 307 del 15.12.2008                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Zona omogenea:                   | Zone G attrezzature di interesse comune con quota residenziale (G2B e G2(n)) - OP-Art.125                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Norme tecniche di attuazione:    | COMPARTO G2(6) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di nuova edificazione su area con quota trascurabile di edificazione, riorganizzazione e ristrutturazione urbanistica; di notevole complessità per l'estensione del comparto e per la molteplicità dei contenuti urbanistici in ordine alla contiguità con la ferrovia, alla necessità di razionalizzare la viabilità e alla presenza di aree libere di notevole interesse pubblico. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario esteso all'intero comparto definito in planimetria; tale progetto, con la precisazione delle destinazioni d'uso, sarà sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale così come detto al successivo punto 4. L'attuazione del progetto unitario, oltre a rispettare quanto prescritto al punto 9.1, potrà avvenire per stralci funzionali |

all'interno dei quali, salvo quello di completamento dell'intervento, non dovrà essere superata la percentuale massima di residenza indicata al punto 4. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici per servizi, ad uso residenziale. Edifici specialistici. 4) DESTINAZIONI D'USO Le destinazioni d'uso saranno precisate con Deliberazione del Consiglio Comunale nell'ambito di quelle indicate di seguito: - con riferimento all'art.124: - direzionali: 15, 16, 17; - per esercizi pubblici e commerciali: 18, 19, 21, 22, 23, 24, 29, 30; - per servizi pubblici ed attività di interesse generale: 34, 35, 36, 37, 45, 46, -per servizi di quartiere: 48, 49, 50, 51, 55, 56, 57, 58. - attività sportive. - residenza: fino ad un massimo del 30% della superficie complessiva del comparto. 5) INTERVENTO EDILIZIO Nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI Servizi: UF MAX 0.6 mq/mq, MIN. 0.3 mq/mq calcolato sul 70% dell'area di comparto Residenza: UF= 0.6 mq/mq calcolato sul 30% dell'area di comparto E' esclusa dal calcolo dell'indice, l'area di proprietà comunale su cui insistono il campo sportivo ed il verde pubblico realizzato. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Altezza: per la residenza 2 piani più attico o portico, per i servizi 5 piani. Tutti gli altri parametri saranno definiti nel progetto secondo le norme vigenti riferite alle destinazioni previste. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi: secondo le norme vigenti riferite alle destinazioni previste. Verde pubblico attrezzato: dovranno essere realizzati gli spazi con tale destinazione definiti in planimetria. Parcheggi pubblici: dovranno essere realizzati gli spazi con tale destinazione definiti in planimetria. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI 1. Stante pressanti ragioni di interesse pubblico, lo sfruttamento edificatorio del comparto è subordinato alla preventiva o contestuale riorganizzazione e realizzazione della viabilità principale, via dell'Aquila e via della Pernice, così come individuata in planimetria e indipendentemente dalla presentazione del progetto unitario dell'intero comparto; in caso di mancato intervento da parte dell'A.C. è prevista la realizzazione di detta riorganizzazione da parte di soggetti privati interessati, previa convenzione accessiva o, in alternativa, assunzione di formale obbligo a cedere gratuitamente all'A.C. l'opera realizzata e le superfici su cui insiste. 2. Dovrà rimanere inalterata la destinazione ad attrezzature sportive di quartiere e verde pubblico attrezzato dell'area già espropriata dall'A.C. ed attrezzata per quegli usi. Nell'ambito dello studio unitario del comparto e con precise motivazioni, previo assenso dell'Ente proprietario e con oneri a carico dei proponenti, potrà esserne ristudiata la giacitura fatte salve le quantità. 3. La fascia di rispetto della ferrovia dovrà essere lascia-

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | ta libera da impianti fissi per consentire la realizzazione di una struttura da adibirsi a stazione a seguito della trasformazione della linea della Ferrovia Centrale Umbra in metropolitana di superficie. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO                                                                                                                                                                                                           |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                                                                                                                                                                                           |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                                                                                                                                                                                                           |

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si riscontrano difformità.

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

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

L'unità immobiliare in causa è parte del complesso immobiliare di recente edificazione sito in Terni, in via dell'Aquila al civico 6/G. L'unità immobiliare è posta al piano terzo dell'edificio, con annessa cantina al piano secondo interrato. L'edificio è provvisto di impianto di ascensore. L'unità immobiliare è costituita da un vano cucina/soggiorno di buone dimensioni, tramite un disimpegno si accede alla c.d. zona notte, composta da un bagno, una camera da letto matrimoniale oltre ad un piccolo vano ripostiglio. A completare la consistenza dell'appartamento vi è un balcone di buone dimensioni con accesso dal vano soggiorno. Tutti i locali sono ben areati ed illuminati. Gli infissi son in legno con doppio vetro provvisti di avvolgibili in plastica. Le finiture risultano di buona fattura e in ottimo stato manutentivo. Le pareti sono tinteggiate Nella zona notte (camera da letto e disimpegno) vi è il parquet. L'impianto di riscaldamento e il servizio idrico è condominiale. Gli elementi radianti sono in alluminio.

**1. Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: ...*OMISSIS*...

Eventuali comproprietari:

- Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **61,90**

E' posto al piano: Terzo

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6/G; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **c.a.**

condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

|                     |                                                                                                                                                                                      |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infissi esterni     | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>legno</b><br>protezione: <b>tapparelle</b><br>materiale protezione: <b>plastica</b><br>condizioni: <b>buone</b>            |
| Infissi interni     | tipologia: <b>a battente</b><br>materiale: <b>legno tamburato</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                                                                        |
| Manto di copertura  | materiale: <b>tegole in cotto</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                                                                                                        |
| Pareti esterne      | materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b><br>rivestimento: <b>intonaco di cemento</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                                          |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>alluminio e vetro</b><br>accessori: <b>senza maniglione antipanico</b><br>condizioni: <b>buone</b>                         |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>bagno</b><br>materiale: <b>grès</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                                                                                       |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>cucina</b><br>materiale: <b>grès</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                                                                                      |
| Scale               | posizione: <b>a rampe parallele</b><br>rivestimento: <b>marmo</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                                                                        |
| <b>Impianti:</b>    |                                                                                                                                                                                      |
| Ascensore           | tipologia: <b>a fune</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>con certificato di collaudo</b>                                                                               |
| Elettrico           | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>tensione: <b>220V</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>Al momento del sopralluogo non erano visibili i certificati degli impianti</b> |

Gas

tipologia: **sottotraccia**  
 alimentazione: **metano**  
 rete di distribuzione: **tubi in rame**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **Al momento del sopralluogo non erano visibili i certificati**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**  
 alimentazione: **diretta da rete comunale**  
 rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **Al momento del sopralluogo non erano visibili i certificati**

Termico

tipologia: **centralizzato**  
 alimentazione: **metano**  
 rete di distribuzione: **tubi in rame**  
 diffusori: **termosifoni in alluminio**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **Al momento del sopralluogo non erano visibili i certificati**

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Impianto a norma          | SI |

**Riscaldamento:**

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI            |
| Tipologia di impianto            | Centralizzato |
| Stato impianto                   | Buono         |
| Impianto a norma                 | SI            |

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | SI |
| Esistenza carri ponte                          | NO |

**Scarichi:**

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---------------------------------------------|----|

| Destinazione     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Cucina/Soggiorno | sup reale netta | 22,15                       | 1,00   | 22,15                  |
| Disimpegno       | sup reale netta | 1,70                        | 1,00   | 1,70                   |
| Bagno            | sup reale netta | 6,35                        | 1,00   | 6,35                   |
| Letto            | sup reale netta | 14,30                       | 1,00   | 14,30                  |

|             |                 |              |      |              |
|-------------|-----------------|--------------|------|--------------|
| Ripostiglio | sup reale netta | 2,10         | 1,00 | 2,10         |
| Balcone     | sup reale netta | 10,55        | 0,40 | 4,22         |
| Cantina     | sup reale netta | 4,75         | 0,30 | 1,43         |
|             |                 | <b>61,90</b> |      | <b>52,25</b> |

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il quesito estimativo posto allo scrivente è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della compravendita costituenti il compendio immobiliare oggetto di causa.

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio del bene o, come d'accezione comune, il più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

In proposito si rileva che tale bene presenta destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarlo con beni analoghi compravenduti nello stesso periodo.

Le particolari condizioni del mercato immobiliare urbano inducono lo scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare, rispetto alle quali è stata esperita una appropriata indagine economica incentrata su immobili di analoghe od analogabili condizioni tecnico-economiche, lo scrivente ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni, le quali debbono intendersi comprensive dei beni ad uso comune con il resto delle unità immobiliari costituenti l'intero compendio immobiliare di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente.

Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e, precisamente: le tecniche costruttive, le finiture, la tipologia edilizia, la salubrità e sicurezza dei locali, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, l'ubicazione rispetto al centro cittadino, la distanza dalla viabilità principale.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

**A)** Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al III° trimestre 2017 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

- Abitazioni ubicate nella Periferia del Comune di Terni definite come Ristrutturato/Nuovo un valore compreso tra € 1.000,00 ed € 1.300,00 al mq di superficie convenzionale vendibile.

**B)** Nella banca dati pubblicata dalla Agenzia del Territorio della provincia di Terni - Fonte O.M.I. riferito al I° semestre 2017 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

- Abitazioni di tipo civile ubicate nella zona Semicentrale/B.go Rivo, Campitello, Gabelletta, Città verde, Ponte le Cave definite come Ottimo/Normale tra € 1.300,00 ed € 1.500,00 al mq di superficie Lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 1.150,00 ed € 1.400,00 al mq di superficie netta

Nella forbice dei valori, si inserisce, il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili -anche se non ufficiali- ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in questione, ritiene ragionevole adottare il valore unitario pari ad:

- **€/mq 1.500,00 di superficie commerciale netta**

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

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

## 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Terni;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
- Uffici del registro di Terni;
- Ufficio tecnico di Terni;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino Immobiliare di Terni e Provincia;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio di Terni,
- Agenzie Immobiliari del posto.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A - Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Cucina/Soggiorno                                  | 22,15                         | € 1.500,00             | € 33.225,00               |
| Disimpegno                                        | 1,70                          | € 1.500,00             | € 2.550,00                |
| Bagno                                             | 6,35                          | € 1.500,00             | € 9.525,00                |
| Letto                                             | 14,30                         | € 1.500,00             | € 21.450,00               |
| Ripostiglio                                       | 2,10                          | € 1.500,00             | € 3.150,00                |
| Balcone                                           | 4,22                          | € 1.500,00             | € 6.330,00                |
| Cantina                                           | 1,43                          | € 1.500,00             | € 2.137,50                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 78.367,50               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 78.367,50               |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 78.367,50               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 78.367,50               |

### Riepilogo:

| <i>ID</i>        | <i>Immobile</i>                | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A - Appartamento | Abitazione di tipo civile [A2] | 52,25                   | € 78.367,50                          | € 78.367,50                   |

## 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% ) | € 11.755,13 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:                                                      | € 1.469,76  |

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: **€65.142,62**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€0,00**

Data generazione:  
30-10-2017

L'Esperto alla stima  
**Ing. Graziano Patrizi**

# ***TRIBUNALE DI TERNI***

## ***SEZIONE CIVILE***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Iscritta al n. **21/2017 R.G.**

Promossa da: ***...OMISSIS...***

Contro: ***...OMISSIS...***

Giudice:

**Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode giudiziario:

**Avv. Lorella GELOSI**

Perito: ***Ingegnere Graziano PATRIZI***

### ***ELENCO DEGLI ALLEGATI***

- 1.** *Rilievo dello stato attuale;*
  - 1.a)** *planimetria di rilievo*
- 2.** *Documentazione catastale dell'immobile;*
  - 2.a)** *Estratto di mappa*
  - 2.b)** *Visura catastale dell'immobile al C.F.*
  - 2.c)** *Planimetria catastale dell'immobile.*
- 3.** *Copia atto di Compravendita dell'unità immobiliare;*
- 4.** *Comunicazione da parte dell'Amm.re p.t.;*
- 5.** *Copia contratto di Locazione;*
- 6.** *Documentazione fotografica*



*Studio di ingegneria*

***Ingegnere Graziano PATRIZI***  
Via Armellini n. 5 - 05100 - TERNI -

Tel e fax 0744 424566  
Email : [graziano.patrizi@ingpec.it](mailto:graziano.patrizi@ingpec.it)

***TRIBUNALE DI TERNI***  
***SEZIONE CIVILE***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Iscritta al n. ***21/2017 R.G.***

Promossa da: ***...OMISSIS...***

Contro: ***...OMISSIS...***

Giudice:

**Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode giudiziario:

**Avv. Lorella GELOSI**

Perito: ***Ingegnere Graziano PATRIZI***

**Allegato 1)**

***Rilievo dello stato attuale***



***Ingegnere Graziano PATRIZI***  
Via Armellini n. 5 - 05100 - TERNI -

Tel e fax 0744 424566  
Email : [graziano.patrizi@ingpec.it](mailto:graziano.patrizi@ingpec.it)

# ELABORATO GRAFICO

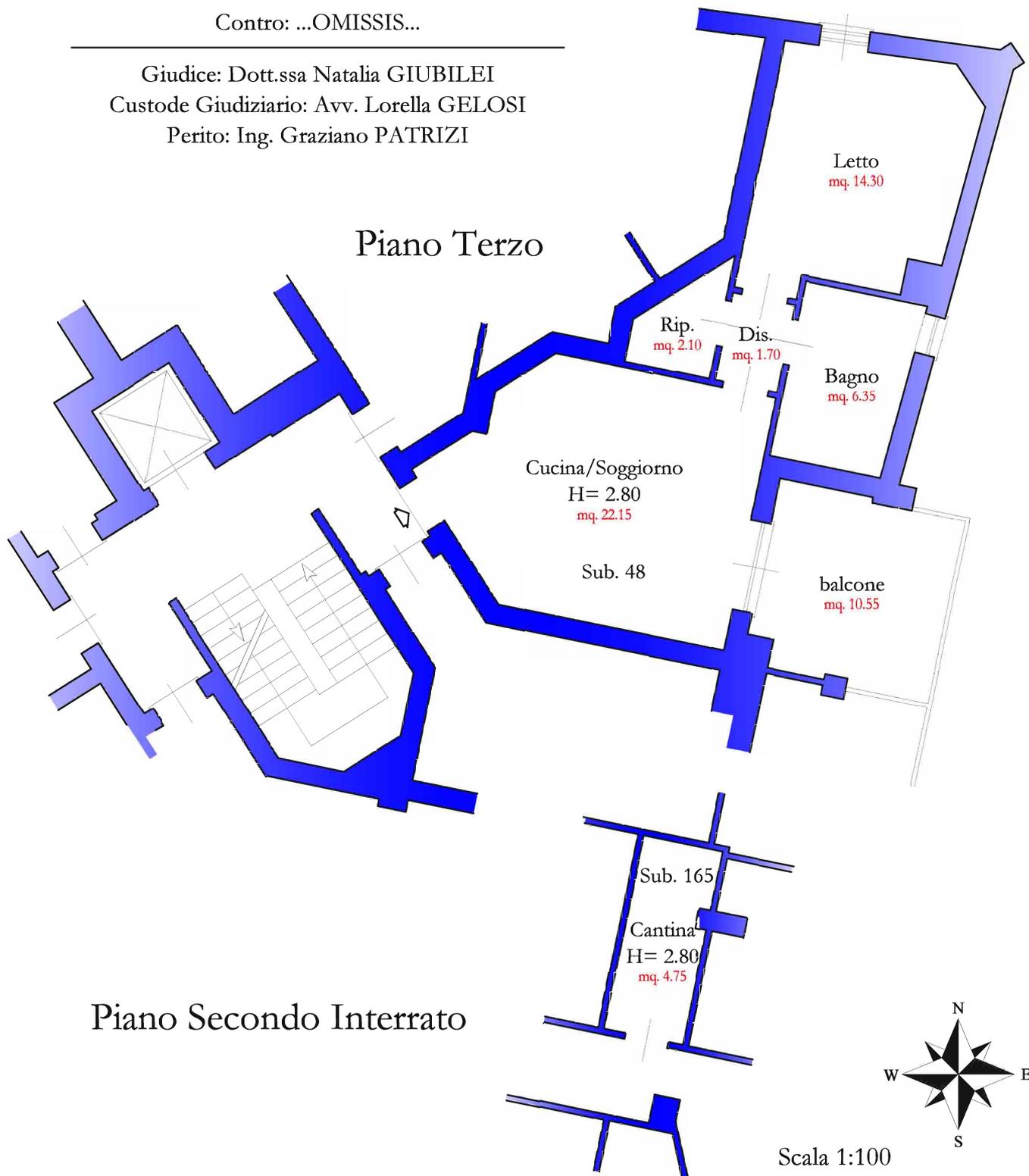
Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 19.07.2017  
Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Terni  
in Via dell'Aquila n. 6/G, censita al Catasto Fabbricati  
al Foglio 70 particella 1306 subalterno 48

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 21/2017

Promossa da: ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI  
Custode Giudiziario: Avv. Lorella GELOSI  
Perito: Ing. Graziano PATRIZI



***TRIBUNALE DI TERNI***  
***SEZIONE CIVILE***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Iscritta al n. **21/2017 R.G.**

Promossa da: ***...OMISSIS...***

Contro: ***...OMISSIS...***

Giudice:

**Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode giudiziario:

**Avv. Lorella GELOSI**

Perito: ***Ingegnere Graziano PATRIZI***

**Allegato 2)**

***Documentazione catastale degli immobili***

***1.a) Estratto di mappa***

***1.b) Visura catastale dell'immobile al C.F.***

***1.c) Planimetria catastale dell'appartamento***



***Ingegnere Graziano PATRIZI***  
Via Armellini n. 5 - 05100 - TERNI -

Tel e fax 0744 424566  
Email : [graziano.patrizi@ingpec.it](mailto:graziano.patrizi@ingpec.it)



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/09/2017

|                             |                                                                                        |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di <b>TERNI</b> ( Codice: <b>L117</b> )                                         |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | Provincia di <b>TERNI</b><br>Foglio: <b>70</b> Particella: <b>1306</b> Sub.: <b>48</b> |

### INTESTATO

|   |                                                     |               |                        |
|---|-----------------------------------------------------|---------------|------------------------|
| 1 | ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... | ...OMISSIS... | (1) Proprieta` per 1/1 |
|---|-----------------------------------------------------|---------------|------------------------|

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N.                                                       | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        | DATI DERIVANTI DA |                                                                                |                      |                                                                           |
|----------------------------------------------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|                                                          | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe |                   | Consistenza                                                                    | Superficie Catastale | Rendita                                                                   |
| 1                                                        |                     | 70     | 1306       | 48  | 2                   |            | A/2       | 7      | 3,5 vani          | Totale: 61 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte**: 58 m <sup>2</sup> | Euro 271,14          | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo                                                |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                                                                                |                      |                                                                           |
| , VIA DELL' AQUILA piano: S2-3 interno: 14 edificio: 14; |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                                                                                |                      |                                                                           |
| Annotazioni                                              |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                                                                                |                      |                                                                           |
| Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)             |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                                                                                |                      |                                                                           |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 23/12/2010

| N.                                                       | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        | DATI DERIVANTI DA |             |                      |                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|-------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe |                   | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita                                                                                                                                |
| 1                                                        |                     | 70     | 1306       | 48  | 2                   |            | A/2       | 7      | 3,5 vani          |             | Euro 271,14          | VARIAZIONE NEL CLASSEAMENTO del 23/12/2010 protocollo n. TR0169212 in atti dal 23/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSEAMENTO (n. 10658.1/2010) |
| Indirizzo                                                |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |                                                                                                                                        |
| , VIA DELL' AQUILA piano: S2-3 interno: 14 edificio: 14; |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |                                                                                                                                        |
| Annotazioni                                              |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |                                                                                                                                        |
| Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)             |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |                                                                                                                                        |

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/09/2017

Data: 08/09/2017 - Ora: 11.08.34 Segue

Visura n.: T85363 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 29/10/2010

| N.                                                                                                       | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |                 |           |        |             | DATI DERIVANTI DA |                      |                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-----------------|-----------|--------|-------------|-------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                          | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Zona Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza |                   | Superficie Catastale | Rendita                                                                                                                               |
| 1                                                                                                        |                     | 70     | 1306       | 48  | 2                   |                 | A/2       | 7      | 3,5 vani    |                   | Euro 271,14          | VARIAZIONE del 29/10/2010 protocollo n. TR0139564 in atti dal 29/10/2010 DIVISIONE- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8726.1/2010) |
| Indirizzo<br>Annotazioni                                                                                 |                     |        |            |     |                     |                 |           |        |             |                   |                      |                                                                                                                                       |
| , VIA DELL' AQUILA piano: S2-3 interno: 14 edificio: 14;<br>classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) |                     |        |            |     |                     |                 |           |        |             |                   |                      |                                                                                                                                       |

### Situazione degli intestati dal 24/01/2012

| N.                                                                                                                                                                                                                   | DATI ANAGRAFICI          |                      | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------|-----------------------|
|                                                                                                                                                                                                                      | ...                      | ...                  |                |                       |
| 1                                                                                                                                                                                                                    | ...OMISSIS... nata a ... | ...OMISSIS... il ... | ...OMISSIS...  | (1) Proprietà per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA                                                                                                                                                                                                    |                          |                      |                |                       |
| ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/01/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/01/2012 Repertorio n.: 24815 Rogante: CLERICO VINCENZO Sede: TERNI<br>Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1024.1/2012) |                          |                      |                |                       |

### Situazione degli intestati dal 29/10/2010

| N.                                                                                                                                                  | DATI ANAGRAFICI                 |     | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----|----------------|------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                     | ...                             | ... |                |                                                |
| 1                                                                                                                                                   | ...OMISSIS... con sede in TERNI | ... | ...OMISSIS...  | (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 24/01/2012 |
| DATI DERIVANTI DA                                                                                                                                   |                                 |     |                |                                                |
| VARIAZIONE del 29/10/2010 protocollo n. TR0139564 in atti dal 29/10/2010 Registrazione: DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8726.1/2010) |                                 |     |                |                                                |

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/10/2010

| N.                         | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |                 |                      |        |             | DATI DERIVANTI DA |                      |                                                                                                                               |
|----------------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-----------------|----------------------|--------|-------------|-------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Zona Micro Zona | Categoria            | Classe | Consistenza |                   | Superficie Catastale | Rendita                                                                                                                       |
| 1                          |                     | 70     | 1306       | 1   |                     |                 | in corso di costruz. |        |             |                   |                      | VARIAZIONE del 29/10/2010 protocollo n. TR0139561 in atti dal 29/10/2010 FRAZ- FUS E COLLEGAMENTO ALLA MAPPA (n. 8725.1/2010) |
| Indirizzo                  |                     |        |            |     |                     |                 |                      |        |             |                   |                      |                                                                                                                               |
| VIA DELL' AQUILA piano: T; |                     |        |            |     |                     |                 |                      |        |             |                   |                      |                                                                                                                               |

### Situazione degli intestati dal 29/10/2010

| N.                                                                                                                                          | DATI ANAGRAFICI                 |     | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----|----------------|------------------------------------------------|
|                                                                                                                                             | ...                             | ... |                |                                                |
| 1                                                                                                                                           | ...OMISSIS... con sede in TERNI | ... | ...OMISSIS...  | (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 29/10/2010 |
| DATI DERIVANTI DA                                                                                                                           |                                 |     |                |                                                |
| VARIAZIONE del 29/10/2010 protocollo n. TR0139561 in atti dal 29/10/2010 Registrazione: FRAZ-FUS E COLLEGAMENTO ALLA MAPPA (n. 8725.1/2010) |                                 |     |                |                                                |

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/09/2017

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

- foglio 70 particella 1307 subalterno  
- foglio 70 particella 1306 subalterno

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).

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

Dichiarazione protocollo n. TR0139564 del 29/10/2010

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

Via Dell'aquila

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 70  
Particella: 1306  
Subalterno: 48

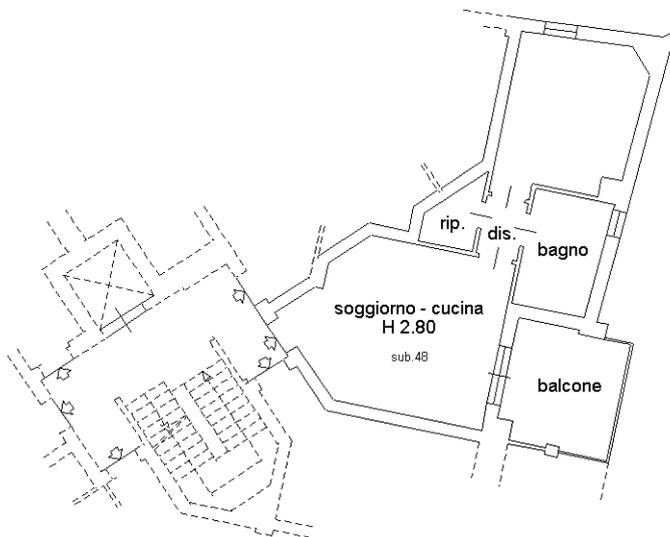
Compilata da:  
Granati Sergio  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

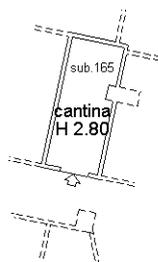
N. 459

Scheda n. 1

Scala 1:200

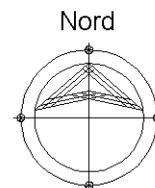


**PIANO TERZO**



**SECONDO PIANO INTERRATO**

- S2 -



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/07/2017 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 70 - Particella: 1306 - Subalterno: 48 >  
VIA DELL' AQUILA piano: S2-3 interno: 14 edificio: 14;

***TRIBUNALE DI TERNI***  
***SEZIONE CIVILE***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Iscritta al n. ***21/2017 R.G.***

Promossa da: ***...OMISSIS...***

Contro: ***...OMISSIS...***

Giudice:

**Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode giudiziario:

**Avv. Lorella GELOSI**

Perito: ***Ingegnere Graziano PATRIZI***

**Allegato 3)**

***Copia atto di compravendita***



*Studio di ingegneria*

***Ingegnere Graziano PATRIZI***  
Via Armellini n. 5 - 05100 - TERNI -

Tel e fax 0744 424566  
Email : [graziano.patrizi@ingpec.it](mailto:graziano.patrizi@ingpec.it)



Vincenzo Clericò  
NOTAIO

REPERTORIO N. 24815

RACCOLTA N. 12745

COMPRAVENDITA  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladodici il giorno ventiquattro del mese di gennaio in Narni Piazza Marconi n. 6 presso la Filiale della Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A.

Innanzitutto a me Dott. Vincenzo CLERICO' Notaio in Terni, con studio in Corso Tacito n. 111, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Terni, Spoleto e Orvieto, sono presenti i signori:

- nato a San Gemini il 19 dicembre 1968, domiciliato in Terni Via del Rivo n. 212, per la carica, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Delegato e quindi legale rappresentante della società "COSTRUZIONI TOMBESI S.R.L.", con sede legale in Terni Via del Rivo n. 212, capitale sociale euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Terni n. 00765730551, giusta delibera del Consiglio di Amministrazione del 15 settembre 2011;

- nata a il , residente in Terni Via dell'Aquila n. 6/G, cod. fiscale

Detti componenti ben noti tra loro, come dichiarano, della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto

premesse

- che, la società "COSTRUZIONI TOMBESI S.R.L." è divenuta proprietaria di un appezzamento di terreno sito in Terni Località Borgo Rivo, distinto al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 70, particelle 138 - 342 - 797 - 146 - 148 - 241 - 149 - 1119 - 1120 - 1121 e 798, per essere alla medesima pervenuti in forza di:

- atti di compravendita a rogito Notaio Luciano Clericò di Terni in data 30 ottobre 2001 rep. n. 120.906 registrato a Terni il 16 novembre 2001 al n. 3106 Serie 1V ed in data 30 ottobre 2002 rep. n. 124.702 registrato a Terni il 5 novembre 2002 al n. 235 Serie 1T;

- atto a rogito del Vice Segretario Supplente del Comune di Terni in data 11 agosto 2004 rep. n. 35580 registrato a Terni il 24 settembre 2004 al n. 100057 Serie 1V;

- che a seguito della presentazione all'U.T.E. di Terni di tipo mappale n. 82034.2/2006 del 30 novembre 2006 in atti tale data le sopradescritte particelle hanno assunto la seguente identificazione:

Foglio 70 particelle 1226 - 1233 - 1230 - 1229 - 1228 - 1227 - 1232 - 241 - 342 - 148 - 1119 - 1120 - 1121 - 149 , confinanti con linea ferroviaria FCU, Via della Pernice, Proprietà Pozzi Patrizia, salvo altri;

- che alla originaria particella 241 del foglio 70 di mq.

Registrato a TERNI  
in data 30/01/2012  
al numero 902  
serie 1T  
per euro 734,00

Trascritto a TERNI  
in data 30/01/2012  
ai numeri 1024, 1289  
per euro 90,00



1850 sono state unite le particelle 1119 - 1266 (ex 148) - 1271 (ex 1233) - 1273 (ex 1230) e 1276 (ex 1232) del medesimo foglio, dando origine alla particella 241 del foglio 70 di mq. 11.171 (undicimilacentosettantuno);

- che successivamente, a seguito della presentazione all'U.T.E. di Terni del tipo mappale n. 94399.2/2010 del 15 luglio 2010 in atti da tale data la particella 241 del foglio 70 ha dato origine, tra l'altro alla particella 1306 del medesimo foglio, su cui è stato realizzato l'intervento edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente atto;

- che l'intervento edilizio consiste nella realizzazione sulle aree sopra citate di edifici a destinazione residenziale, direzionale, commerciale, artigianale secondo appositi permessi a costruire rilasciati in considerazione del fatto che il detto intervento insiste su aree che nella loro totalità vanno a configurare un unico comparto denominato "COMPARTO 3" di cui quanto forma oggetto del presente atto costituisce parte dell'ultimo dei due stralci, essendo il primo già realizzato e con il quale vengono condivise le opere di urbanizzazione prescritte nella convenzione di cui in appresso;

- che con atto a rogito del Vice Segretario Supplente del Comune di Terni in data 11 agosto 2004 rep. n. 35580 sopra citato è stata stipulata tra la società "COSTRUZIONI TOMBESI S.R.L." ed il Comune di Terni apposita convenzione accessiva che sostanzialmente regola l'attuazione del comparto, e la realizzazione e successiva cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle opere di Urbanizzazione primarie e secondarie, convenzione successivamente integrata con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni Avv. Caterina Grechi in data 13 settembre 2004 rep. n. 35585 registrato a Terni il 27 settembre 2004 al n. 100613 Serie 1 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 24 settembre 2004 ai numeri 6981 e 6982 di formalità;

- che con permesso di costruire n. 279 adottato in data 4 ottobre 2004 rilasciato dal Comune di Terni in data 11 gennaio 2005 è stata autorizzata la costruzione del primo stralcio funzionale relativo alla realizzazione di edifici ad uso residenziale e a servizi;

- che con permesso di costruire n. 375 adottato in data 7 dicembre 2004 rilasciato dal detto Comune in data 14 dicembre 2004 è stata autorizzata la realizzazione delle opere di urbanizzazione come da convenzioni sopra citate;

- che da parte della Regione dell'Umbria, previo nulla osta della FCU prot. n. 6066 del 5 agosto 2004 e del Ministero Infrastrutture e Trasporti prot. n. 1660 del 30 agosto 2004 - è stata accordata la deroga ai sensi del D.P.R. 753 del giorno 11 giugno 1980 con determinazione dirigenziale;

- che con atto aggiuntivo a rogito Segretario Generale del

Comune di Terni, Avv. Caterina Grechi, Rep. n. 36218 del 28 luglio 2006, registrata a Terni il 17 agosto 2006 al n. 2345, è stata stipulata alla Convenzione Rep. n. 35580, apposita Convenzione aggiuntiva, sostanzialmente, per la realizzazione di un verde attrezzato;

- che con atto aggiuntivo rep. 36656 a rogito Segretario Generale del Comune di Terni in data 22 novembre 2007 registrato a Terni il 12 dicembre 2007 al vol. 1659, alla convenzione rep. 35580 sopra citata è stata stipulata apposita convenzione per la realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale di un Locale da destinare a sala polivalente;

- che la società "COSTRUZIONI TOMBESI S.R.L." ha richiesto la variazione urbanistica delle NTA del Comparto 3, essenzialmente ai fini delle destinazioni e delle altezze ammesse, esclusivamente per gli edifici di cui quanto in oggetto fa parte, ottenendone l'approvazione con la deliberazione del Consiglio Comunale nell'adunanza del 29 gennaio 2007 n. 38;

- che successivamente all'approvazione della variante di cui sopra, sono stati altresì presentati all'Amministrazione Comunale e rilasciati dallo stesso Comune di Terni i seguenti titoli abilitativi:

. denuncia di inizio attività in data 12 novembre 2006 prot. gen. n. 205119 e relativa presa d'atto del 19 luglio 2007 prot. n. 127295;

. permesso di costruire n. 423 adottato dal Comune di Terni in data 2 ottobre 2007 rilasciato in data 21 gennaio 2008 prot. n. 223962

. denuncia di inizio attività VRP relativa a variante piani interrati in data 23 febbraio 2008 prot. gen. n. 36743 e relativa presa d'atto del 18 aprile 2008 prot. n. 77783

. variante parziale n. 263 adottata in data 13 giugno 2008;

. D.I.A. relativa al completamento opere 1° stralcio acquisita al prot. gen. 28695 in data 10 febbraio 2009 e relativa presa d'atto del 26 marzo 2009 prot. n. 603007;

. variante parziale al permesso di costruire n. 279/2004 autorizzata con determinazione dirigenziale n. 393 in data 2 settembre 2010;

. variante parziale al permesso di costruire n. 423/2007 autorizzata con determinazione dirigenziale n. 394 adottata in data 2 settembre 2010

. denuncia di inizio attività (variante al permesso di costruire n. 279/2004 e della variante n. 393/2010) presentata in data 19 luglio 2011 prot. n. 0105653 e relativa presa d'atto in data 30 agosto 2011 prot. n. 0124742;

. denuncia di inizio attività (variante al permesso di costruire n. 423/2007 e della variante n. 394/2010) presentata in data 19 luglio 2011 prot. n. 0105642 e relativa presa d'atto in data 30 agosto 2011 prot. n. 0124754;

- che in data 5 dicembre 2011 prot. n. 179894 il Comune di Terni ha rilasciato il certificato di agibilità relativo alla

parte funzionale dell'edificio di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto;

tutto ciò premesso perchè formi parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto segue:

#### ARTICOLO 1

La società "COSTRUZIONI TOMBESI S.R.L.", come sopra rappresentata, con ogni più ampia garanzia di legge in fatto e in diritto vende alla signora \_\_\_\_\_, che accetta ed acquista il seguente bene facente parte del complesso edilizio realizzato dalla società venditrice in Terni Via della Pernice - Via dell'Aquila, facente parte dell'edificio progettualmente indicato con il n. 14 e precisamente:

- appartamento sito in Terni Via dell'Aquila n. 6/g, posto al piano terzo, con annessa cantina al piano secondo seminterrato, composto da 3,5 (tre virgola cinque) vani catastali, confinante con Parrabbi Gioacchino, Francesconi Federico, parti comuni, salvo altri, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 70, particella **1306 sub. 48 graffata unitamente alla particella 1306 sub 165**, cat. A/2, classe 7, vani 3,5, R.C. euro 271,14.

La parte intestataria dell'immobile in oggetto fa espresso riferimento alla planimetria rilasciata in data 24 gennaio 2012 n. T104254 che lo raffigura e dichiara la conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Si dà atto che la parte venditrice corrisponde all'attuale intestataria catastale la quale è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

#### ARTICOLO 2

Quanto in contratto viene venduto e rispettivamente acquistato a corpo e non a misura con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive inerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto a possedere con la proporzionale comproprietà di parti, spazi ed impianti del fabbricato in comunione come per legge ivi compresa la proporzionale comproprietà sui beni comuni non censibili così come identificati nell'elaborato planimetrico e relativa denuncia di accatastamento.

Per una più esatta identificazione delle parti comuni le parti fanno riferimento sia alle disposizioni dell'art. 1117 c.c. che al regolamento di condominio con relative tabelle millesimali che è stato allegato sotto la lettera "A" a precedente atto a rogito Notaio Filippo Clericò, di Terni, in data 23 settembre 2011, rep.n. 11710, registrato a Terni il 5 ottobre 2011 al n. 7466 serie 1T, regolamento che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per sè e suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

#### ARTICOLO 3

La parte venditrice, ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche dichiara che le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono parte di un complesso edilizio realizzato in base ai titoli abilitativi di cui in premessa e non sono stati effettuati sugli immobili in oggetto ulteriori interventi necessitanti di altri titoli abilitativi edilizi.

La parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli immobili oggetto del presente atto.

La parte venditrice in ossequio a quanto previsto dal D.Lgs. 20 giugno 2005 n. 122 dichiara di aver consegnato alle parti acquirenti, copia della polizza decennale postuma, della TORO ASSICURAZIONI Agenzia di Narni, polizza n. 486/36/503307.

#### ARTICOLO 4

Le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è stato convenuto d'accordo tra le stesse in euro 109.585,20 (centonovemilacinquecentottantacinque virgola venti) comprensivo IVA al 4% (quattro per cento) per un importo di euro 4.195,20 (quattromilacentonovantacinque virgola venti) calcolato su di una base imponibile di euro 104.880,00 (centoquattromilaottocentottanta virgola zero zero) essendo il residuo importo imputato a rimborso di oneri accessori fuori campo IVA come da relativa fattura.

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto, 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

#### DICHIARANO:

A) che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

- euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile tratto sulla Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A. in data 21 giugno 2010 n. 8.491.681.302 - 00;

- euro 101.585,20 (centounomilacinquecentottantacinque virgola venti) mediante due assegni circolari non trasferibili emessi da Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A. in data odierna nn. 2250003891 - 05 e 2450005967 - 06;

somme di cui la parte venditrice rilascia corrispondente quietanza;

B) che per l'acquisto oggetto del presente atto non si sono avvalsi dell'opera di mediazione di alcuna Agenzia.

La parte venditrice rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale comunque nascente dal presente atto e con esonero del competente signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni sua personale responsabilità al riguardo.

#### **ARTICOLO 5**

La parte venditrice dichiara e garantisce che quanto forma oggetto di questo atto le appartiene in piena ed assoluta proprietà e disponibilità in forza dei titoli indicati in premessa e per aver costruito a tutta sua cura e spese il complesso edilizio di cui le porzioni immobiliari in oggetto sono parte e che lo stesso ad eccezione:

- delle trascrizioni delle convenzioni in premessa citate che le parti dichiarano di ben conoscere, nonchè dell'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni:

- in data 14 marzo 2008 al n. 589 di formalità iscritta ipoteca favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. frazionata con atto del Notaio Filippo Clericò del 16 settembre 2011 rep.n. 11686 ed annotata in data 18 ottobre 2011 al n. 2129 di formalità con il quale si assegnava all'immobile in oggetto la quota n. 10 (dieci) di euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero) di cui euro 56.000,00 (cinquantaseimila virgola zero zero) di capitale, la quale risulta essere relativa a debito estinto e per la quale è stata avviata la procedura di cancellazione semplificata ai sensi dell'art. 40 bis del T.U.B. n. 385/93;

è libero da qualsiasi peso, censo, canone, vincolo, altre trascrizioni pregiudizievoli ed altra ipoteca volendo rispondere in caso diverso per l'evizione e per i danni come per legge.

#### **ARTICOLO 6**

Gli effetti del presente atto hanno origine da oggi, da oggi stesso quindi rendite ed oneri, contributi imposte e tasse di qualsiasi genere andranno a rispettivo beneficio e carico della parte acquirente, la quale dichiara di aver già ricevuto la consegna di quanto forma oggetto del presente atto sin dalla data del giorno 14 ottobre 2010.

La parte acquirente dichiara di aver visitato la porzione immobiliare come sopra compravenduta, di avere verificato nelle stesse, tutte le opere ed accessori, e di aver trovato il tutto conforme agli accordi e modalità di vendita e di suo gradimento e di non aver nulla da sollevare al riguardo.

#### **ARTICOLO 7**

La parte venditrice si riserva inoltre per sè e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e a tale scopo ciascuna parte acquirente conferisce alla parte venditrice mandato con rappresentanza per la stipula dei relativi atti:

- il diritto di apportare modifiche all'edificio di cui è parte quanto in oggetto, ai fini della sua regolarità per ottemperare ad ingiunzioni comunali e regionali e convenzioni con i vicini;

- il diritto di apportare modifiche nell'interno delle residue porzioni del fabbricato rimaste invendute anche dopo aver ultimato il fabbricato stesso;

- il diritto di realizzare sulle pareti costituenti parti comuni e sulle parti comuni in genere, canne fumarie ed altre canalizzazioni o scarichi - colonne;
- il diritto di installare ed autorizzare l'installazione di targhe ed insegne luminose e non, previa le necessarie autorizzazioni;
- il diritto di stipulare convenzioni e servitù di confine, di distanza su proprietà confinanti anche in deroga alle prescrizioni normative derogabili;
- la comunione dei muri e l'appoggio agli stessi, nonchè il diritto di costituire servitù di passaggio, anche pubbliche, di luci, di veduta e di qualsiasi altro genere nelle parti di uso comune del complesso;
- il diritto di installare ed autorizzare l'installazione di macchinari atti al condizionamento e/o al riscaldamento o apparecchiature di altro genere sulle parti condominiali esterne dell'edificio o in adiacenza alle stesse e comunque sulla proprietà comune;
- il diritto di allaccio su tutti gli impianti comuni di ogni genere;
- il diritto di nominare l'amministratore di condominio per i primi due anni a decorrere dalla data del 23 settembre 2011;
- il diritto di svolgere tutti i servizi di manutenzione e pulizia inerente le parti comuni, ivi comprese le centrali termiche ed ascensori ad un corrispettivo annuo non superiore al 10% (dieci per cento) dei costi sostenuti per lo svolgimento dei detti servizi e per un periodo non superiore a 10 (dieci) anni.

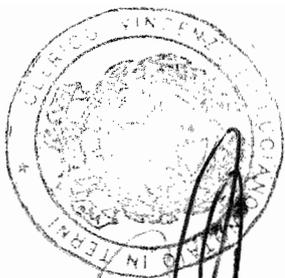
Tutte le riserve di cui sopra non potranno compromettere il valore di quanto venduto con il presente atto.

Dette riserve la parte venditrice potrà esercitarle in proprio o cederle a terzi senza corrispondere alcunchè al condominio.

Le parti autorizzano la trascrizione dei patti sopra citati con esonero per il competente signor Conservatore da qualsiasi responsabilità al riguardo.

La parte acquirente accetta che la parte venditrice è esonerata dal pagamento delle spese condominiali ordinarie, per le unità immobiliari invendute e non utilizzate, per i primi due anni di gestione del condominio a partire dalla data del 23 settembre 2011.

Le parti sono inoltre edotte sulla circostanza che in alcune proprietà esclusive la società venditrice o suoi aventi causa dovranno effettuare alcuni lavori di completamento delle unità stesse conseguentemente, la medesima società venditrice o chi per essa continuerà dette lavorazioni ed anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione non ancora ultimate con cantieri limitrofi. Quanto sopra anche determinando rumori, polveri e quanto altro conseguente alla normale attività di cantieri edili.



In relazione alle convenzioni sopra citate, la società venditrice resta obbligata per tutti gli oneri in essa contenuti, e per le opere di urbanizzazione non ancora realizzate.

#### ARTICOLO 8

Ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151:  
dichiara di essere nubile.

#### ARTICOLO 9

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente.

Ai soli fini fiscali le parti dichiarano che trattasi di trasferimento soggetto ad I.V.A. ricorrendo le condizioni poste dall'art. 35 comma 8 Legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 trattasi in particolare di:

- cessione di fabbricato costruito dalla attuale parte venditrice, i cui lavori sono stati ultimati da meno di cinque anni.

La parte acquirente chiede l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata trattandosi di acquisto della prima casa di abitazione in conformità a quanto richiesto dall'art. 1 della tariffa, parte I<sup>^</sup>, allegata al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26.4.1986 n. 131 così come modificato dalla legge 549 del 28 dicembre 1995 art. 3 comma 131 e dalla legge 23 dicembre 1999 n. 488.

A tal proposito la parte acquirente dichiara:

- di risiedere nel Comune ove è ubicato l'immobile che acquista con il presente atto;
- di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, uso, usufrutto e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in oggetto;
- di non essere titolare, neppure per quote su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla medesima con le agevolazioni di cui alla presente legge ovvero con tutte le altre disposizioni agevolative cosiddette "prima casa" succedutesi nel tempo a far data dalla legge 22.4.1982 n. 168.

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mano della stessa che ho quindi letto ai comparenti i quali a mia domanda lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono come appresso e nel margine degli altri fogli essendo le ore 16:40 (sedici e minuti quaranta).

Consta di diciotto mezzi fogli scritti solo nella prima facciata ed occupa diciassette facciate intere e quanto della presente.

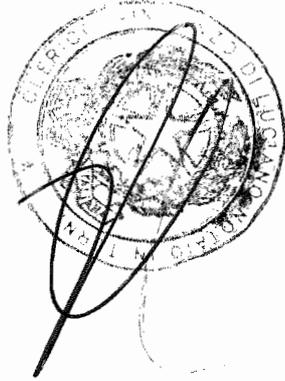
F.to

"

" Vincenzo Clericò

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE FIRMATO A NORMA DI LEGGE COMPO-  
STA DI N. TRE FOGLI, CHE SI RILASCIA PER GLI USI CONSENTITI  
DALLA LEGGE

TERNI, LI - 8 SET. 2017



***TRIBUNALE DI TERNI***  
***SEZIONE CIVILE***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Iscritta al n. ***21/2017 R.G.***

Promossa da: ***...OMISSIS...***

Contro: ***...OMISSIS...***

Giudice:

**Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode giudiziario:

**Avv. Lorella GELOSI**

Perito: ***Ingegnere Graziano PATRIZI***

**Allegato 4)**

**Documentazione Condominio**



*Studio di ingegneria*

***Ingegnere Graziano PATRIZI***  
Via Armellini n. 5 - 05100 - TERNI -

Tel e fax 0744 424566  
Email : [graziano.patrizi@ingpec.it](mailto:graziano.patrizi@ingpec.it)

# Bilancio Individuale Anno 2017

Condominio Super Condominio Aquila, 6 - C. Fisc. 91063020555  
Via dell' Aquila, 6 - 05100 Terni (TR)

Esercizio ordinario "2017"  
Periodo: 01/01/2017 - 31/12/2017

|   |    |
|---|----|
| - | () |
|---|----|

| Unità: A48 Abitazione Pr                                                                                                        | Importo  | Ripartizione  | Variazioni       | Quota (euro)  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|------------------|---------------|
| <b>Spese di tutto il condominio</b>                                                                                             |          |               |                  |               |
| GENERALE / Spese generali / Assicurazione fabbricato                                                                            | 4.212,00 | 4,024/1000    |                  | 16,95         |
| GENERALE / Spese generali / Spese tenuta c/c postale                                                                            | 500,00   | 4,024/1000    | 50% Pr           | 1,01          |
| GENERALE / Spese generali / Trasmissione mod. 770                                                                               | 150,00   | 4,024/1000    |                  | 0,60          |
| GENERALE / Spese generali / Compenso Amministratore                                                                             | 2.750,00 | 4,024/1000    | 50% Pr           | 5,53          |
| Generale esenti CT inagibili / Spese generali esenti inagibili C.T. / Cancelleria                                               | 50,00    | 4,024/753,898 | 50% Pr           | 0,13          |
| Generale esenti CT inagibili / Spese generali esenti inagibili C.T. / Spese legali (lettere messa in mora + decreti ingiuntivi) | 1.500,00 | 4,024/753,898 |                  | 8,01          |
| Generale esenti CT inagibili / Spese generali esenti inagibili C.T. / Sala Riunioni                                             | 250,00   | 4,024/753,898 |                  | 1,33          |
| Quota fissa esenti inagibili CT / Spese impianto quota fissa / Spesa per contabilizzatori Siemens                               | 5.000,00 | 4,02/686,91   |                  | 29,26         |
| Quota fissa esenti inagibili CT / Spese per problematica Acqua Calda / Spese per Analisi Acqua                                  | 1.000,00 | 4,02/686,91   | +0,10 per riduz. | 5,95          |
| Quota fissa esenti inagibili CT / Spese per problematica Acqua Calda / Manutenzione Straord. per problematica Acqua             | 1.200,00 | 4,02/686,91   | +0,11 per riduz. | 7,14          |
| Quota fissa esenti inagibili CT / Spese per problematica Acqua Calda / Spese per Analisi tubazioni                              | 1.300,00 | 4,02/686,91   | +0,12 per riduz. | 7,73          |
| Quota fissa esenti inagibili CT / Spese per problematica Acqua Calda / Spese per CTU                                            | 6.200,00 | 4,02/686,91   | +0,59 per riduz. | 36,87         |
| Quota fissa esenti inagibili CT / Spese per problematica Acqua Calda / Spese legali Trib. Terni RG.3214/2016                    | 9.500,00 | 4,02/686,91   | +0,90 per riduz. | 56,50         |
| Quota fissa esenti inagibili CT / Spese per problematica Acqua Calda / Spese legali Trib. terni RG 1680/2015                    | 2.300,00 | 4,02/686,91   |                  | 13,46         |
| <b>Totale unità A48</b>                                                                                                         |          |               |                  | <b>190,47</b> |

| Riepilogo |                          |                 |
|-----------|--------------------------|-----------------|
|           | Saldo precedente         | 1.092,63        |
|           | Totale quote             | 190,47          |
|           | <b>Saldo complessivo</b> | <b>1.283,10</b> |

**ANGELI RICCARDO**  
**AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI**  
 Via del Poggio 10 - Loc. Farnetta  
 05026 MONTECASTRILLI (TR)  
 c.f.: NGL RCF 82M14 F844Z  
 P.IVA 01543760555  
 Cell. 327 7781716 - e-mail: angeli\_riccardo@libero.it

# Bilancio Individuale Anno 2017

Condominio Super Condominio Aquila, 6 - C. Fisc. 91063020555

Esercizio ordinario "2017"

Via dell' Aquila, 6 - 05100 Terni (TR)

Periodo: 01/01/2017 - 31/12/2017

Via dell' Aquila, 6 - 05100 Terni (TR) Italia

| Unità: A48 Abitazione Co                                                                                  | Importo   | Ripartizione  | Variazioni | Quota (euro)  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|------------|---------------|
| <b>Spese di tutto il condominio</b>                                                                       |           |               |            |               |
| GENERALE / Spese generali / Spese tenuta c/c postale                                                      | 500,00    | 4,024/1000    | 50% Co     | 1,01          |
| GENERALE / Spese generali / Compenso Amministratore                                                       | 2.750,00  | 4,024/1000    | 50% Co     | 5,53          |
| Generale esenti CT inagibili / Spese generali esenti inagibili C.T. / Cancelleria                         | 50,00     | 4,024/753,898 | 50% Co     | 0,13          |
| Generale esenti CT inagibili / Spese generali esenti inagibili C.T. / Manutenzione ordinaria Piazza       | 550,00    | 4,024/753,898 |            | 2,94          |
| Generale esenti CT inagibili / Spese generali esenti inagibili C.T. / Energia elettrica Piazza            | 1.500,00  | 4,024/753,898 |            | 8,01          |
| Generale esenti CT inagibili / Spese generali esenti inagibili C.T. / Spese per l'Antincendio (SII-TECNO) | 550,00    | 4,024/753,898 |            | 2,94          |
| Generale esenti CT inagibili / Corsia Garages / Eneria Elettrica Garage                                   | 1.250,00  | 4,024/753,898 |            | 6,67          |
| Generale esenti CT inagibili / Corsia Garages / Manutenzione ordinaria Garages                            | 50,00     | 4,024/753,898 |            | 0,27          |
| SCALA 6g / Scala 6g / Pulizia 31%                                                                         | 950,00    | 24,091/1000   |            | 22,89         |
| SCALA 6g / Scala 6g / Illuminazione 2/3                                                                   | 1.100,00  | 24,091/1000   |            | 26,50         |
| SCALA 6g / Scala 6g / Manutenzioni ordinaria                                                              | 100,00    | 24,091/1000   |            | 2,41          |
| ASCENS 6g / Ascensore 6g / Forza motrice 1/3                                                              | 550,00    | 24,071/1000   |            | 13,24         |
| ASCENS 6g / Ascensore 6g / Manutenzione ordinaria                                                         | 450,00    | 24,071/1000   |            | 10,83         |
| ASCENS 6g / Ascensore 6g / Servizio telefonico                                                            | 1.100,00  | 24,071/1000   |            | 26,48         |
| Quota fissa esenti inagibili CT / Spese impianto quota fissa / Manutenzione Centrale Riello               | 6.500,00  | 4,02/686,91   |            | 38,04         |
| Quota fissa esenti inagibili CT / Spese impianto quota fissa / Manutenzione Idraulica                     | 1.000,00  | 4,02/686,91   |            | 5,85          |
| Quota fissa esenti inagibili CT / Spese impianto quota fissa / Manutenzione Addolcitore                   | 2.500,00  | 4,02/686,91   |            | 14,63         |
| ACQUA F.2016 / Acqua fredda / Acqua                                                                       | 16.800,00 | 18,1/3700,17  |            | 82,18         |
| ACQUA F.2016 / Acqua fredda / Energia elettrica                                                           | 1.250,00  | 18,1/3700,17  |            | 6,11          |
| <b>Arrotondamenti</b>                                                                                     |           |               |            | 0,01          |
| <b>Totale unità A48</b>                                                                                   |           |               |            | <b>276,65</b> |

| <b>Versamenti rate</b>     |                |
|----------------------------|----------------|
| 01/02/2017 -               | -26,29         |
| 13/03/2017 -               | -26,90         |
| 30/05/2017 -               | -26,90         |
| 04/07/2017 - Acconto quote | -26,90         |
| 19/09/2017 -               | -26,90         |
| <b>Totale rate versate</b> | <b>-133,89</b> |

| <b>Riepilogo</b>         |               |
|--------------------------|---------------|
| Saldo precedente         | 43,90         |
| Totale quote             | 276,65        |
| Totale rate versate      | -133,89       |
| <b>Saldo complessivo</b> | <b>186,66</b> |

**ANGELI RICCARDO**  
**AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI**  
 Via del Poggio / 10 / Loc. Farnetta  
 05026 MONTECASTRILLI (TR)  
 c.f.: NGL ROR 82M14 F844Z  
 P.IVA: 01543760555  
 Cell. 327 7781716 - e/mail: angeli\_riccardo@libero.it

***TRIBUNALE DI TERNI***  
***SEZIONE CIVILE***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Iscritta al n. **21/2017 R.G.**

Promossa da: ***...OMISSIS...***

Contro: ***...OMISSIS...***

Giudice:

**Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode giudiziario:

**Avv. Lorella GELOSI**

Perito: ***Ingegnere Graziano PATRIZI***

**Allegato 5)**

**Contratto di Locazione**



*Studio di ingegneria*

***Ingegnere Graziano PATRIZI***  
Via Armellini n. 5 - 05100 - TERNI -

Tel e fax 0744 424566  
Email : [graziano.patrizi@ingpec.it](mailto:graziano.patrizi@ingpec.it)



# CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Con la presente scrittura privata, redatta in 2 (due) esemplari, uno per ciascuna delle parti, tra i sottoscritti:

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, residente in  
TERNI (TR) via DEL'AQUILA 6/G C.F. \_\_\_\_\_  
d'ora innanzi indicati anche come "Parte Locatrice",

e

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, residente in  
TERNI (TR) via DEL LAMFICIO 4 C.F. \_\_\_\_\_ }  
d'ora innanzi indicato anche come "Parte Conduttrice"

## Premesso che

- a) Il sig. \_\_\_\_\_ risulta proprietario di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, in TERNI (TR) via DEL'AQUILA nr. 6/G - int. 14 censita al NCEU el Comune di TERNI al fg. 70 mapp.le 1306 sub 165 cat. A/2 cl. 7 rendita 271,14 dota (non dotata) di autorimessa censita al NCEU del Comune di \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ mapp.le \_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_ cat. C/1 cl. \_\_\_\_\_ rendita \_\_\_\_\_
- b) Il sig. \_\_\_\_\_ è disponibile a concedere in locazione i locali di cui precedente punto a) in precedenza;
- c) Parte conduttrice è interessata ad assumere in locazione l'unità immobiliare di cui al punto in precedenza;
- d) Le parti, di comune accordo, dichiarano espressamente che i patti cui ai successivi articoli risponderanno pienamente allo spirito dell'art. 2, 1° comma L. 09/12/1998 n. 431, impegnandosi, per tal motivo, a non avanzare qualsiasi pretesa od eccezione sulla validità del contratto di locazione qui di seguito stipulato e delle sue eventuali proroghe.
- e) I locali sono classificati nella classe energetica "E" come risulta da certificazione energetica nr. TRMMRC76E09F844E del 06-05-2016 di cui, alla firma del presente, si consegna copia al conduttore; 23062076-232076

Tutto ciò premesso

## SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto che è regolato dall'art. 2, 1° comma Legge 09/12/1998 n. 431.

Il sig. \_\_\_\_\_ cede in locazione alla Parte Conduttrice che accetta, l'immobile così come descritto al punto a) delle premesse.

## AI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI

1. La durata è fissata in anni QUATTRO con decorrenza dal 17/06/2016 e prima scadenza al 17/06/2020 salvo i rinnovi taciti di legge e qualora il contratto non venga disdetto da una delle parti nei modi previsti dai successivi art. 2 e 3 della presente scrittura.

2. La Parte Locatrice, sottoscrivendo il presente contratto, anche in ottemperanza al disposto dell'art. 2, 1° comma L. 431/98, rinuncia espressamente alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza salvo che non ricorrano i presupposti per l'esercizio della facoltà di diniego contrattuale ai sensi dell'art. 3 L. 413/98. La dichiarazione di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza quadriennale dovrà contenere, a pena di nullità, il motivo evocato per la risoluzione e dovrà essere inviata, a mezzo raccomandata, da Parte Locatrice o Parte Condittrice almeno 6 (SEI) mesi prima della scadenza contrattuale. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà il diritto di attivare la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 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 d'accordo, il contratto s'intenderà scaduto alla data della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione, il contratto sarà rinnovato tacitamente alle medesime condizioni per ulteriori 4 anni.

3. Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione al locatore con preavviso di 3 (TRE) mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione; in tale caso alla proprietà sono dovuti i canoni maturati sino al momento del rilascio. In caso in cui il recesso sia anticipato rispetto alla scadenza naturale del contratto da parte del conduttore, lo stesso ne assumerà le relative spese ed oneri (imposta di registro per la soluzione anticipata).

L'unità immobiliare è ad esclusivo uso di civile abitazione di Parte Condittrice; è fatto espresso divieto a Parte Condittrice di mutare a che in parte ed anche solo temporaneamente tale uso, autorizzando altresì di farvi alloggiarvi animali di compagnia ove venga fatta espressa richiesta.

5. La Parte Condittrice ha la facoltà di sublocare totalmente o parzialmente l'immobile assumendosi tutti gli obblighi di legge derivanti dalla disciplina delle locazioni, sollevando la Parte Locatrice da ogni responsabilità inerente alla sublocazione e rimanendo garante di tutte le obbligazioni contrattuali qui assunte, ivi compreso la durata della locazione.

6. Parte Condittrice dichiara di accettare il regolamento condominiale ove esistente.

7. Il canone di locazione, avendo le parti tenuto presente le condizioni oggettive dell'unità immobiliare, delle apparecchiature e degli accessori, condizioni ben note, nonché la sua ubicazione, è convenuto in € 2400,00 ( DUENNAQUATTASCENTO /00) (oltre le spese condominiali ed accessorie ove previste dal regolamento condominiale), per ogni anno di durata del contratto, da pagarsi in 12 rate anticipate uguali tra loro di 200,00 ( DUECENTO /00), a partire dal 17/06/2016 che la parte conduttrice si obbliga a corrispondere al domicilio del locatore, ovvero tramite bonifico mediante credito bancario sul conto della banca ING DIRECT

Ag. di \_\_\_\_\_

- intestato a \_\_\_\_\_ - IBAN \_\_\_\_\_

Il primo canone viene pagato contestualmente alla firma del presente contratto e, con la firma stessa, il locatore ne rilascia quietanza di pagamento;

8. Il pagamento del canone di locazione o di quant'altro dovuto per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della Parte Condittrice, qualunque ne sia il titolo. Il mancato pagamento anche parziale per qualunque causa, entro 20 giorni dalla scadenza del canone, degli oneri accessori o il mutamento di



destinazione d'uso dei locali, produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto per colpa della Parte Conduttrice, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto risarcimento del danno a favore della Parte Locatrice.

9. La Parte Locatrice concede alla Parte Conduttrice facoltà di apportare modifiche e migliorie e, ove richiesti, s'impegna a sottoscrivere eventuali permessi amministrativi, senza che tali modifiche possano mutare la destinazione d'uso dei locali, che rimarranno ad uso abitativo. Il costo delle modifiche e delle migliorie sarà a totale carico della Parte Conduttrice e la parte locatrice avrà facoltà di ritenerle previo accordo con la Parte Conduttrice che avrà il diritto di asportare suddette migliorie al termine della locazione. La Parte Conduttrice, è espressamente esonerata nel corso o al termine della locazione, alla rimessione in pristino dei locali.

10. Tutte le spese di straordinaria manutenzione relative al fabbricato oggetto del presente contratto sono poste interamente a carico della Parte Locatrice, mentre saranno a carico della Parte Conduttrice le spese di manutenzione ordinaria.

11. Le Parti convengono che in ossequio a quanto previsto dall'art. 9 L. 392/78 a quanto contenuto nella L. 46/90 e a quanto previsto nel D.L. 37/08 "norme per la sicurezza degli impianti", la Parte Conduttrice dovrà provvedere tutti gli anni a propria cura e spesa alla pulizia della caldaia ed ogni 2 anni al controllo della combustione che dovrà essere eseguito da operatori all'uopo autorizzati e che dovrà trovare riscontro nell'apposito "libretto di impianto". Nel caso in cui la Parte Conduttrice non rispetti quanto sopra pattuito, la Parte Locatrice provvederà personalmente alla pulizia della caldaia ed al controllo della combustione, nonché a riportare in buono stato di efficienza gli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare, ed il relativo costo sostenuto dalla Parte Locatrice dovrà essere completamente rimborsato dalla Parte Conduttrice entro 15 giorni dalla presentazione delle quietanze di pagamento

12. La Parte Locatrice dichiara:

- a) che l'immobile locato è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche;
- b) che tutti gli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare locata rispondono ai requisiti tecnici di sicurezza e alle normative vigenti all'epoca della costruzione del fabbricato e della loro realizzazione o modifica.

13. La Parte Locatrice, o un suo incaricato, durante la locazione potrà ispezionare o far ispezionare i locali concessi in locazione, per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti e anche ove esistano motivate ragioni, previa comunicazione anche verbale con preavviso di 24 ore, nei limiti previsti dagli usi e dalle leggi vigenti e tenendo conto dei bisogni della Parte Conduttrice

14. La Parte Conduttrice accetta così come sono i servizi di acqua, luce, riscaldamento, gas, etc... ed esonera la Parte Locatrice da ogni responsabilità in caso di interruzione di detti servizi non dipendenti dalla sua volontà.

15. La parte Conduttrice è responsabile, esonerando espressamente la Parte Locatrice per i danni diretti e indiretti che potessero derivargli da fatti o omissioni di tutti gli altri inquilini dello stabile, anche se resi possibili dall'assenza od inavvertenza della Parte Conduttrice stessa e, in particolare per fughe di gas, incendio, ostruzione di apparecchiature sanitarie, scarichi, spandimenti di acqua ed ogni altro danno derivante dalla cosa locata, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

16. La Parte Conduttrice si obbliga ad osservare e a far osservare le regole di buon vicinato. E' in ogni caso vietato alla Parte Conduttrice di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile, la Parte conduttrice dichiara di conoscere che lo stabile dove è ubicata l'unità locata si trova in un condominio; la stessa dichiara altresì di conoscere il regolamento condominiale vigente, specie per quanto

concerne i divieti e le limitazioni d'uso e di conseguenza si obbliga a rispettarlo in ogni norma legittimamente emanata, accollandosi ogni responsabilità per quante spese di qualunque genere dovesse incontrare o subire la Parte Locatrice in conseguenza della sua violazione.

17. La Parte Condottrice dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata:

IN BUONO STATO

18. Nel caso in cui la Parte Locatrice intendesse vendere l'unità immobiliare locata, dovrà preventivamente offrirla in prelazione alla Parte Condottrice la quale in mancanza di adesione alla proposta di vendita del bene immobile dovrà consentire la visita dell'immobile alla Parte Locatrice ed ai suoi possibili acquirenti almeno una volta alla settimana con esclusione dei giorni festivi.

19. A garanzia del pagamento del canone e di ogni obbligazione contrattuale, la Parte Condottrice versa alla Parte Locatrice (che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza) una somma di €. 0  
( ZERO /00) pari a 0 (ZERO) mensilità. Tale somma sarà restituita

alla riconsegna dei locali, al termine della locazione, previa verifica dell'osservanza e del rispetto di ogni obbligazione contrattuale. Resta inteso tra le parti che, nel caso in cui tale somma non sia sufficiente a garantire le dette obbligazioni, la Parte Condottrice dovrà corrispondere alla Parte Locatrice la differenza entro 30 giorni a verifica dell'adempimento.

20. L'onere formale di provvedere alla registrazione iniziale del presente contratto spetta a parte Locatrice. Tra le Parti conviene che, in caso di risoluzione anticipata del presente contratto per causa imputabile alla Parte Condottrice, le spese relative saranno per intero poste a carico della Parte Condottrice stessa.

21. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non potrà essere approvata, se non mediante atto scritto approvato dalle Parti.

22. Le Parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione (L. 31/12/1996 n. 675).

23. Per quanto non previsto dal presente contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, alla Legge n. 392/1978, alla Legge n. 431/1998 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

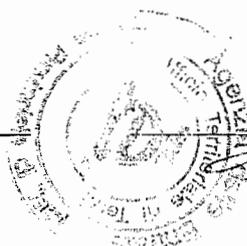
24. Tutte le clausole della presente scrittura hanno carattere essenziale e formano un unico inscindibile contesto sicché, per patto espresso, la violazione di una soltanto di dette clausole, darà diritto alla Parte Locatrice di chiedere la risoluzione immediata del presente contratto oltre che i danni.

Per tutti gli effetti anche esecutivi del presente contratto ed eventualmente anche successivi alla sua risoluzione, la Parte Condottrice ai fini della competenza a giudicare compresa la notifica degli atti esecutivi elegge domicilio stabile locato, quantunque non più detenuto così come il foro competente a decidere ogni controversia di esecuzione e/o interpretazione del presente contratto sarà quello nella cui circoscrizione ha sede il conduttore.

Il Locatore \_\_\_\_\_, li 17/06/2016

Il Locatore

il Conduttore





Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO €16,00  
Agenzia Entrate SEDICI/00

|                |                     |          |
|----------------|---------------------|----------|
| 00030418       | 00008263            | W15W2001 |
| 00003675       | 23/06/2016 12:45:41 |          |
| 4578-0000      | FABA7C51ZEEF6D15    |          |
| IDENTIFICATIVO | 01150683103132      |          |

0 1 15 068310 313 2

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO €16,00  
Agenzia Entrate SEDICI/00

|                |                     |          |
|----------------|---------------------|----------|
| 00030418       | 00008263            | W15W2001 |
| 00003674       | 23/06/2016 12:45:38 |          |
| 4578-0008      | 7ABDC6E0Z164346A    |          |
| IDENTIFICATIVO | 01150683103143      |          |

0 1 15 068310 314 3

REGISTRATO A TERMI... 23 GIU. 2016  
AL N. 3394 MOD. 3T  
ATT. ✓ € 6716

p. IL DIRETTORE PROVINCIALE  
Dott.ssa ~~Liana Fierrosso~~  
L'ADDETTO  
~~Susanna Silvestri~~



***TRIBUNALE DI TERNI***  
***SEZIONE CIVILE***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Iscritta al n. **21/2017 R.G.**

Promossa da: ***...OMISSIS...***

Contro: ***...OMISSIS...***

Giudice:

**Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode giudiziario:

**Avv. Lorella GELOSI**

Perito: ***Ingegnere Graziano PATRIZI***

**Allegato 6)**

**Documentazione fotografica**



*Studio di ingegneria*

***Ingegnere Graziano PATRIZI***  
Via Armellini n. 5 - 05100 - TERNI -

Tel e fax 0744 424566  
Email : [graziano.patrizi@ingpec.it](mailto:graziano.patrizi@ingpec.it)

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** alla data del 19.07.2017  
Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Terni in Via dell'Aquila n. 6/G  
censita al Catasto Fabbricati al Foglio 70 particella 1306 subalterno 48 graffata al sub. 165

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 254/2013

Promossa da: ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode Giudiziario: Avv. Lorella GELOSI

Perito: Ingegnere Graziano PATRIZI



Foto aerea

foto 01



Ingrandimento foto aerea

foto 02



Vista generale Edificio

foto 03



Ingresso al Condominio

foto 04



Ingresso appartamento

foto 05



Vista interna accesso

foto 06



Soggiorno

foto 07



Particolare

foto 08



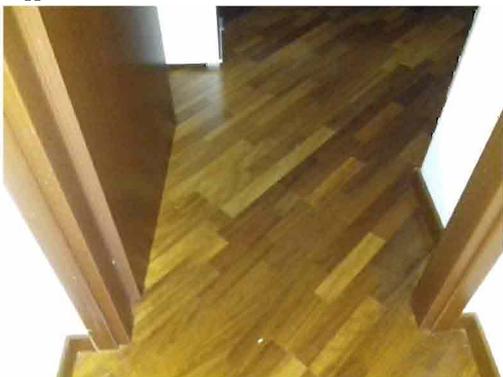
Soggiorno accesso al balcone

foto 09



Soggiorno/zona notte

foto 10



Particolare zona notte

foto 11



Bagno

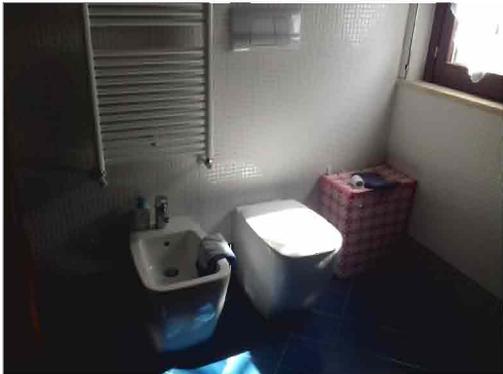
foto 12



Bagno foto 13



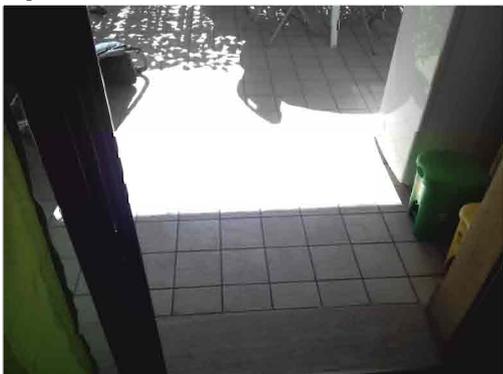
Bagno foto 14



Bagno foto 15



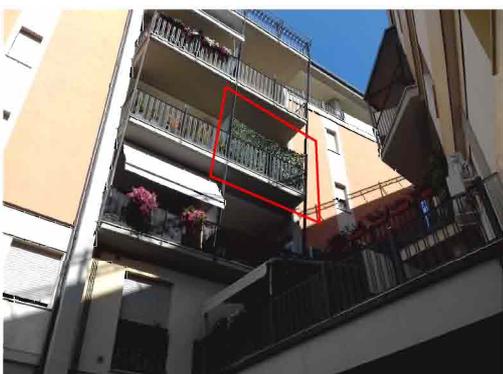
Ripostiglio foto 16



Balcone foto 17



Balcone foto 18



Vista esterna foto 19