

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:
INTESA SANPAOLO S.P.A.

Contro:



N. Gen. Rep. **96/2019**
Data udienza: 16/12/2020
Giudice: Dott.ssa Palmeri Ilaria
Custode Giudiziario: Dott.ssa Rutili Roberta

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Tecnico incaricato: Ing. Grimani Gabriele
Codice fiscale: GRMGRL60D10L117Y
Partita IVA: 01412840553
Con studio in: L.go Liberotti, 14 - Terni
Telefono: 0744408315

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per l'intero di locale commerciale (negozio) con annessa piccola corte esclusiva, sito in Terni [TR], alla Via dell'Ospedale n.54, piano terra.

Il tutto identificato catastalmente come segue:

- catasto fabbricati, foglio 117, particella 573 sub 47, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza 322 mq, superficie catastale totale 380 mq, piano T, rendita €11.075,52.

(N.B.: censito come p.573 sub 3 sino al 11/11/2005, quindi come p.573 sub 33 sino al 16/10/2008)

Tra i beni pignorati dal creditore precedente figura anche una piccola area urbana (foglio 117, particella 877, categoria F/1, della consistenza di 8 mq), che è avulsa e distante dal locale commerciale suddetto, essendo collocata all'estremo opposto del complesso edilizio (Via San Vincenzo); lo scrivente ritiene di escludere dalla vendita tale area in quanto, oltre ad essere utilizzata quale elemento di ornamento dell'edificio (fioriera) ed essere irrilevante in termini di valore, date le modestissime dimensioni, questa risulta in parte occupata, sin dall'origine, dagli impianti di terzi estranei alla presente procedura (cfr. foto).

2. DESCRIZIONE:

L'immobile fa parte di un complesso edilizio condominiale situato nella zona est del centro storico dell'abitato cittadino, edificato in parte in muratura portante in epoca storica ed in parte con struttura in cemento armato nell'ambito di un intervento di ristrutturazione riguardante l'intero aggregato, attuato nei primi anni 2000.

Il negozio (~377 mq netti) è posto al piano terra ed accessibile direttamente dalla pubblica via; consta attualmente di sei vani (di cui due destinati a magazzino e ripostiglio) e tre servizi igienici (di cui due con antibagno comune); l'esposizione dei locali è varia e copre tutti i quadranti: a SW su Via dell'Ospedale, a NW su un vicolo a fondo cieco di proprietà pubblica, a NE sulla corte privata e a NE e SE sulla rampa veicolare di accesso all'autorimessa in Via San Vincenzo.

Le finiture sono correnti con pavimentazioni in gres porcellanato lucido, intonaci civili finiti con idropittura bianca; i bagni hanno rivestimento di piastrelle a 2/3 dell'altezza e sanitari nella dotazione minima; gli infissi esterni sono metallici con vetrocamera, mentre quelli interni sono tamburati con laccatura opaca bianca, con una porta scorrevole in vetro di ampie dimensioni a dividere i due vani affacciati su Via dell'Ospedale; l'impianto di climatizzazione estate/inverno è a pompa di calore con unità interne a cassetta collocate nella controsoffittatura ed unità esterne poste sul fianco della rampa sopra menzionata; gli apparecchi di illuminazione, visibili nella documentazione fotografica, sono di proprietà dell'occupante.

La corte (~52 mq netti) accessibile esclusivamente dall'interno del negozio, è di fatto gravata dalle servitù apparenti costituite dalle numerose finestre degli edifici limitrofi con affaccio diretto e dalla presenza nel piano di calpestio di un ampio grigliato metallico, la cui superficie deve obbligatoriamente essere lasciata libera, al fine di garantire l'aerazione permanente prevista per l'autorimessa sottostante.

L'immobile, anche in considerazione della relativamente recente esecuzione dei lavori di ristrutturazione, è in buono stato di conservazione e non necessita di interventi che vadano oltre la ordinaria manutenzione.

L'immobile, seppure posto nel centro storico cittadino, risulta di scarsa appetibilità commerciale in quanto è dotato di poche superfici vetrate (pure di dimensioni ridotte) collocate sulla pubblica via, che risulta avere transito pedonale infrequente e celere.

Rispetto alla allegata planimetria catastale si segnala che non sono state riportate le modifiche introdotte (cfr. planimetria corretta).

Localizzazione WGS84: 42.5626N, 12.6507E

Caratteristiche della zona: centrale nell'abitato del capoluogo.

Caratteristiche delle zone limitrofe: centro storico.

La zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, l'immobile era occupato da terzi, ma non risulta che questi fossero titolari di un diritto personale o reale di godimento opponibile alla procedura esecutiva, per essere il contratto di

locazione registrato ed avere data certa successiva alla trascrizione del pignoramento; pertanto il G.E. ne ha disposto il rilascio con ordine di liberazione in data 31/10/2020.

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 provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale:

- Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A. (con sede in Terni [TR], P.IVA 00627710551) contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, atto a rogito Notaio Clericò Luciano in data 01/07/2003 rep.126261/40996, iscritta a Terni in data 04/07/2003 al n.1429/7163.

Importo capitale: €1.400.000,00-

Importo ipoteca: €3.500.000,00- (Gravante sull'intero complesso edilizio)

L'ipoteca presenta le seguenti annotazioni rilevanti:

- Atto di consenso a riduzione di finanziamento, a riduzione e restrizione di ipoteca e frazionamento di finanziamento a rogito Notaio Clericò Vincenzo in data 05/12/2005 rep.12880/5309, annotato a Terni in data 10/10/2006 al n.1954/13079.

Importo capitale: €720.000,00-

Importo ipoteca: €1.800.000,00- (Gravante sugli immobili p.573 sub 33 e p.573 sub 34)

- Atto di consenso a riduzione di finanziamento, a riduzione e restrizione di ipoteca e frazionamento di finanziamento a rogito Notaio Clericò Filippo in data 26/06/2006 rep.3004/1721, annotato a Terni in data 03/04/2008 al n.811/4111.

Importo capitale: €540.000,00-

Importo ipoteca: €1.350.000,00- (Gravante sull'immobile p.573 sub 33)

- Ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. (con sede in Spoleto [PG], P.IVA 01959720549) contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, atto a rogito Notaio Clericò Vincenzo in data 28/07/2010 rep.22582/11155, iscritta a Terni in data 02/08/2010 al n.1760/9438.

Importo capitale: €350.000,00-

Importo ipoteca: €700.000,00- (Gravante sull'immobile p.573 sub 47)

- Ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. (con sede in Spoleto [PG], P.IVA 01959720549) contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, atto a rogito Notaio Clericò Filippo in data 07/07/2014 rep.15396/10657, iscritta a Terni in data 11/07/2014 al n.635/6092.

Importo capitale: €140.000,00-

Importo ipoteca: €280.000,00- (Gravante sull'immobile p.573 sub 47)

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. (con sede in Torino [TO], P.IVA 00799960158) contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, atto U.N.E.P. presso il Tribunale di Terni in data 28/06/2019 al n.1481, trascritto a Terni in data 05/09/2019 al n.6278/8879.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

- Nessuna.

4.3 Giudizio di conformità catastale e urbanistico-edilizia:

L'immobile risulta avere una distribuzione interna non conforme rispetto alle risultanze documentali, che risultano rilevanti sia sotto il profilo catastale, sia sotto quello urbanistico-edilizio; per la loro regolarizzazione si stima occorrente una spesa di €3.400,00-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:

- Nessuno oltre quello delle quote condominiali per gestione ed assicurazione.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- Nessuna.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

- Accessibili.

Particolari vincoli e/o dotazioni:

- Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica:

- Classe energetica "C" con A.P.E. scadente in data 04/11/2023.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. n.42 del 22/01/2004:

- Nessuno.

Avvertenze ulteriori:

- Nessuna.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Titoli abilitativi ed agibilità:

- Immobile realizzato mediante i seguenti titoli abilitativi edilizi:
 - concessione edilizia prot. n.41047 del 15/07/2003;
 - permesso di costruire in sanatoria n.238 adottato in data 01/08/2006;da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati reperiti altri titoli abilitativi.
- Immobile munito di certificato di agibilità rilasciato al complesso edilizio (p.573 con sub dal 16 al 46) con prot. n.169827 in data 17/10/2006.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale, l'immobile de quo ricade in area urbanistica "AAb2 Zone A residenziali (Ristrutturazione edilizia leggera)".

7. INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO:

7.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche degli immobili descritti, sia intrinseche, sia estrinseche, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, lo scrivente si è avvalso delle conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato stesso. Sulla scorta dei requisiti e delle caratteristiche del cespite, rispetto ai quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di condizioni tecnico economiche assimilabili, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso la valorizzazione successiva.

7.2 Fonti di informazione:

- Agenzia del Territorio di Terni
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- Ufficio del Registro di Terni
- Ufficio Tecnico del Comune di Terni
- Agenzie immobiliari presenti sulla medesima piazza
- Osservatori del mercato immobiliare:
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
 - Listino dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare dell'Umbria
 - Rivista Consulente Immobiliare de Il Sole 24Ore

8.3 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: **€311.700,00**
(diconsi Euro trecentoundicimilasettecento/00)

L'Esperto alla stima
Ing. Gabriele Grimani

ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Planimetria corretta
- Visura catastale
- Ispezione ipotecaria
- Atto di compravendita
- Certificato di agibilità

Ortofoto di inquadramento generale



Vista esterna – angolo W



Vista esterna – vicolo lato NW



Vista esterna – angolo E



Interno



Interno



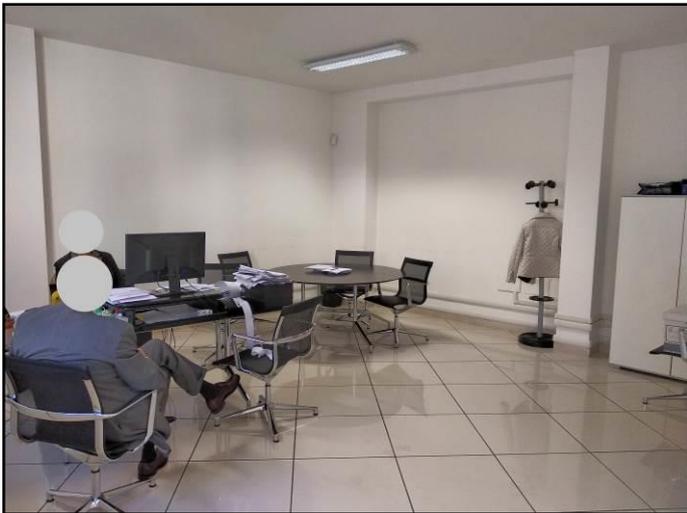
Interno



Interno



Interno



Antibagno



Servizio igienico



Corte



Particella 877



N=70900



E=16200

1 Particella: 573

Comune: TERNI
Foglio: 117
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
11-Nov-2020 17:46:55
Prot. n. T316303/2020

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

Dichiarazione protocollo n. TR0153196 del 16/11/2011

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

Via Dell'ospedale

civ. 54

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 117

Particella: 573

Subalterno: 47

Compilata da:
Catasti Valter

Iscritto all'albo:
Ingegneri

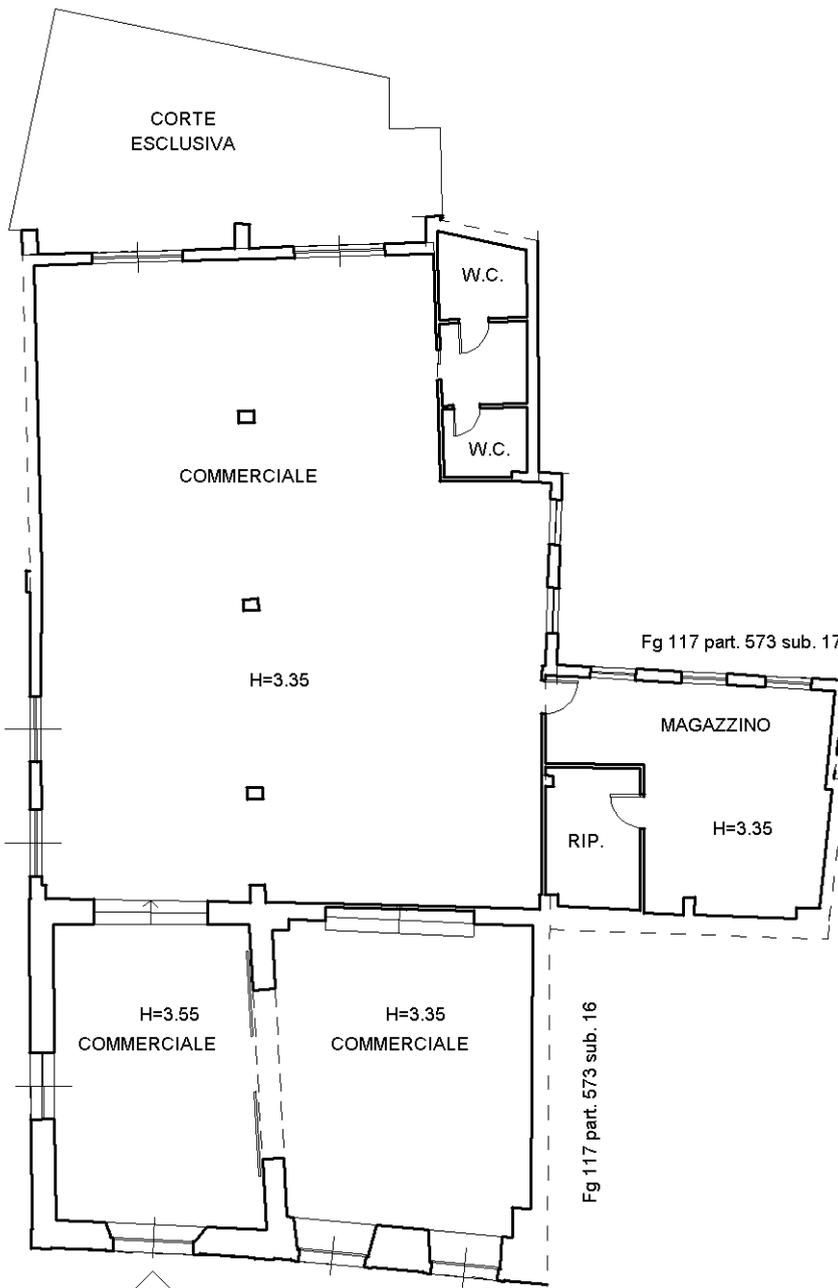
Prov. Terni

N. 336

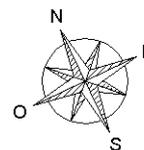
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Via dell'Ospedale



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2020 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 117 - Particella: 573 - Subalterno: 47 >
VIA DELL' OSPEDALE n. 54 piano: T;



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/11/2020

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)
Catasto Fabbricati	Provincia di TERNI
	Foglio: 117 Particella: 573 Sub.: 47

INTESTATO

1		(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		117	573	47	1		C/1	7	322 m ²	Totale: 380 m ²	Euro 11.075,52	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DELL' OSPEDALE n. 54 piano: T;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 117 - Particella 573

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/09/2012

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		117	573	47	1		C/1	7	322 m ²		Euro 11.075,52	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/09/2012 protocollo n. TR0104168 in atti dal 10/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8067.1/2012)
Indirizzo		, VIA DELL' OSPEDALE n. 54 piano: T;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/11/2020

Data: 11/11/2020 - Ora: 17.47.47 Segue

Visura n.: T316762 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/11/2011

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		117	573	47	1		C/1	7	322 m ²		Euro 11.075,52	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/11/2011 protocollo n. TR0153196 in atti dal 16/11/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 25506.1/2011)
Indirizzo				, VIA DELL' OSPEDALE n. 54 piano: T;								
Annotazioni				classamento e rendita preposti (D.M. 701/94)								

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/02/2009

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		117	573	47	1		C/1	7	296 m ²		Euro 10.181,22	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/02/2009 protocollo n. TR0023913 in atti dal 11/02/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1340.1/2009)
Indirizzo				, VIA DELL' OSPEDALE n. 54 piano: T;								
Annotazioni				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/10/2008

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		117	573	47	1		C/1	7	296 m ²		Euro 10.181,22	FRAZIONAMENTO del 16/10/2008 protocollo n. TR0144986 in atti dal 16/10/2008 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 6003.1/2008)
Indirizzo				, VIA DELL' OSPEDALE n. 54 piano: T;								
Annotazioni				classamento e rendita preposti (D.M. 701/94)								

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/11/2020

Situazione degli intestati dal 16/10/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 16/10/2008 protocollo n. TR0144986 in atti dal 16/10/2008 Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 6003.1/2008)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/11/2005

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		117	573	33	1		C/1	7	296 m ²		Euro 10.181,22	VARIAZIONE del 11/11/2005 protocollo n. TR0073364 in atti dal 11/11/2005 DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 6521.1/2005)
Indirizzo				VIA DELL' OSPEDALE n. 54 piano: T;								
Annotazioni				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

Situazione degli intestati dal 11/11/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 16/10/2008
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 11/11/2005 protocollo n. TR0073364 in atti dal 11/11/2005 Registrazione: DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 6521.1/2005)			

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

- foglio 117 particella 573 subalterno 14
- foglio 117 particella 573 subalterno 15
- foglio 117 particella 573 subalterno 3
- foglio 117 particella 573 subalterno 5
- foglio 117 particella 573 subalterno 6
- foglio 117 particella 573 subalterno 8
- foglio 117 particella 573 subalterno 11
- foglio 117 particella 573 subalterno 12
- foglio 117 particella 573 subalterno 13
- foglio 117 particella 574 subalterno
- foglio 117 particella 575 subalterno 1
- foglio 117 particella 575 subalterno 2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/11/2020

Data: 11/11/2020 - Ora: 17.47.47 Fine

Visura n.: T316762 Pag: 4

Visura telematica

Direzione Provinciale di TERNI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 11/11/2020 Ora 17:49:20
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T317446 del 11/11/2020

per immobile

Richiedente CCCRRT

Dati della richiesta

Immobile : Comune di TERNI (TR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 117 - Particella 573 - Subalterno 47

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 11/11/2020

Elenco immobili

Comune di TERNI (TR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0117 Particella 00573 Subalterno 0047

Elenco sintetico delle formalità

-
1. ISCRIZIONE del 02/08/2010 - Registro Particolare 1760 Registro Generale 9438
Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 22582/11155 del 28/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
 2. ISCRIZIONE del 11/07/2014 - Registro Particolare 635 Registro Generale 6092
Pubblico ufficiale CLERICO' FILIPPO Repertorio 15396/10657 del 07/07/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
 3. TRASCRIZIONE del 05/09/2019 - Registro Particolare 6278 Registro Generale 8879
Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 1481/2019 del 28/06/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

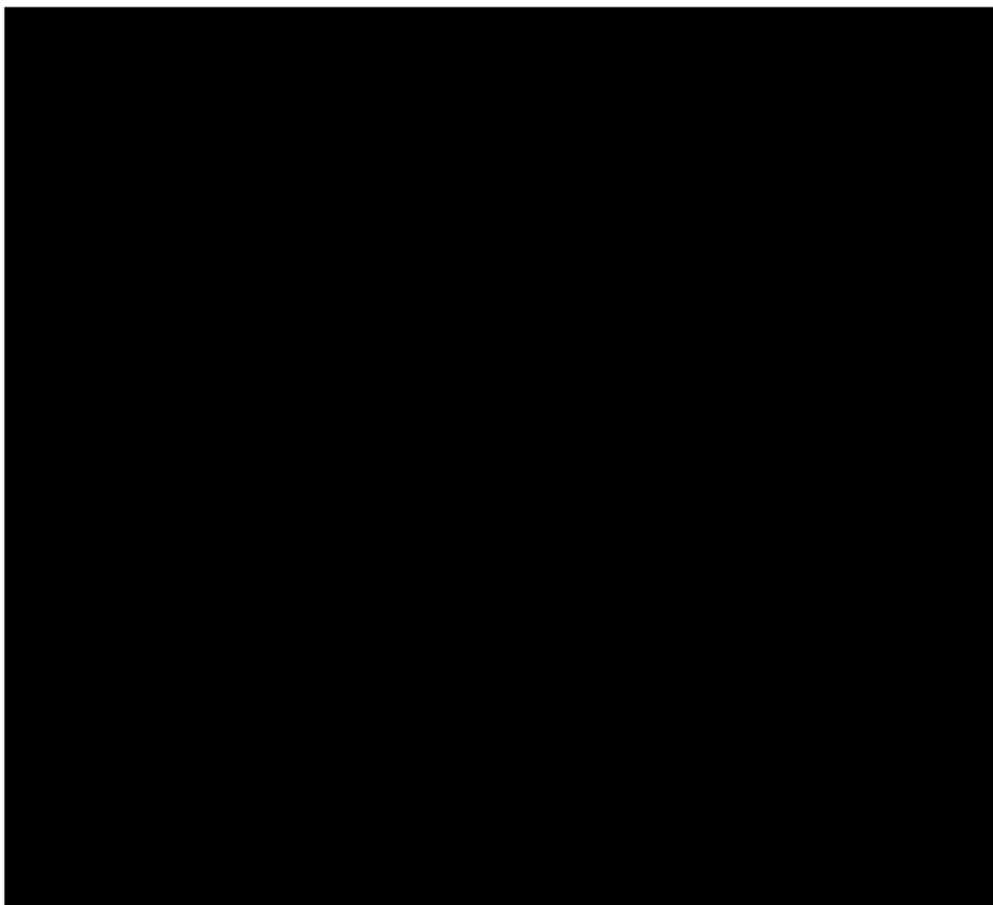
REPERTORIO N. 108.247

RACCOLTA N.36132 ===

=====
C O M P R A V E N D I T E
=====
R E P U B B L I C A I T A L I A N A
=====

L'anno millenovecentonovantanove il giorno trenta del mese di dicembre in Terni nel mio studio. =====

Innanzi a me Dottor LUCIANO 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: =====



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

=====
A R T I C O L O 1
=====

A) [redacted]
come sopra rappresentata, con ogni più ampia garanzia di legge in fatto ed in diritto, vende alla [redacted]
[redacted] che come rappresentata accetta ed acquista, il seguente bene immobile e precisamente: =====
- locale uso negozio sito in Terni Via dell'Ospedale n.56, posto al piano terra, composto da sei locali, wc, con annesso cortile esclusivo nonchè proporzionali diritti su cortile comune con la restante proprietà della parte acquirente e la proprietà Chiaretti Pasquale, confinante con Via dell'Ospedale su due lati, parti comuni, salvo altri, distinto al



Registrato a Terni
il 18.1.2000
n. 153.. vol. 209..
Esatto L. 43650.000
Trascr. L. 1.470.000
INVIM L. 36190.000

Trascritto a TERNI
il 13.01.2000
al N. 201 Reg.Part.
con Lire 110.000

Trascritto a TERNI
il 13.01.2000
al N. 202 art.
con L. 110.000



N.C.E.U. del Comune di Terni alla partita 1001473, foglio 117 particella 573 sub 3, cat. C/1, classe 7, mq. 261, R.C. L. 17.382.600; =====

- locale ad uso garage con annessa tettoia, sito in Terni, Via dell'Ospedale, posto al piano terra, confinante con Via dell'Ospedale, Via S. Vincenzo, [REDACTED], salvo altri, distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni alla partita 1001473, foglio 117, particella 575 sub 1, cat. C/6, classe 3, mq. 67, R.C. L. 201.000; =====

- locale ad uso garage sito in Terni Via dell'Ospedale n. 64, posto al piano terra, confinante con residua proprietà della parte venditrice, Via dell'Ospedale altra proprietà della parte acquirente, salvo altri, distinto al N.C.E.U del Comune di Terni alla partita 1032383, foglio 117, particella 575 sub 2, cat. C/6, classe 4, mq 21, R.C. L. 75.600. =====

Nella presente vendita sono inoltre ricompresi tutti gli spazi interrati sottostanti i locali come sopra venduti anche se non censiti. =====

B) I signori SANTORI Dario e SPACCIALBELLO Ornella, con ogni più ampia garanzia di legge in fatto ed in diritto, vendono alla [REDACTED] che come sopra rappresentata, accetta e acquista i seguenti beni immobili e precisamente: ==

- locale ad uso magazzino sito in Terni Via S. Vincenzo 15, posto al piano terra, composto da tre locali sottoscala con altro piccolo locale annesso, confinante con Via S. Vincenzo, [REDACTED], Lucarini, salvo altri, distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni alla partita 1008825, foglio 117, particella 560 sub 1, cat. C/2, classe 6, mq. 35, R.C.L. 171.500; =====

- appartamento sito in Terni in Via S. Vincenzo 15, posto al piano primo, composto da tre vani ed accessori, confinante con Lucarini, [REDACTED], Via S. Vincenzo, salvo altri, distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni alla partita 1004834, foglio 117 particella 560 sub 2, cat A/4, classe 3, vani 4, R.C.L. 400.000. =====

===== 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 dalle parti venditrici si possiede e si ha diritto a possedere, con la proporzionale comproprietà di parti, spazi ed impianti del fabbricato eventualmente in comunione come per legge. =====

===== ARTICOLO 3 =====

Le parti venditrici ad ogni effetto di legge ed in particolare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, dichiarano, da me Notaio ammonite ai sensi dell'art.4 della Legge 4 gennaio 1968 n. 15, che le porzioni di fabbricato oggetto del presente atto sono state

costruite anteriormente al primo settembre 1967 e le stesse non hanno subito alcuna modificazione ad eccezione dell'immobile contraddistinto con la particella 573 sub 3 del foglio 117 per il quale è stata rilasciata dal Comune di Terni autorizzazione edilizia in sanatoria, ai sensi della citata legge 47/85, in data 6 dicembre 1996 protocollo n. 024748/86, pratica n. 6304/ID 3776, provvedimento adottato in data 4 dicembre 1996. =====

Ai sensi della legge n. 165 del 26 giugno 1990 le parti venditrici dichiarano, da me Notaio ammonite ai sensi degli articoli 4 e 26 legge 4 gennaio 1968 n. 15, che il reddito delle porzioni di fabbricato urbano in oggetto è stato denunciato nella dichiarazione per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data del presente atto dai signori Santori Dario e Spaccialbello Ornella per quanto alla lettera B dell'articolo 1 ma non è stato denunciato nella citata dichiarazione, dalla [REDACTED]

[REDACTED], in quanto bene strumentale ai sensi dell'art. 57 del D.P.R. 917/86 per quanto alla lettera A dell'articolo 1. =====

===== ARTICOLO 4 =====

Il prezzo delle vendite di cui al precedente Articolo 1, è stato d'accordo tra le parti convenuto come dichiarano in L. 660.000.000 (seicentosessantamila) per quanto venduto al punto A) dell'articolo 1, in L. 61.000.000 (sessantunomila) per quanto venduto alla lettera B) dell'articolo 1, somme che le parti venditrici, per quanto di spettanza di ciascuno, dichiarano di aver ricevuto per intero e prima d'ora dalla parte acquirente a favore della quale rilasciano ampia e finale quietanza di saldo, con espressa 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 =====

Le parti venditrici dichiarano e garantiscono che quanto forma oggetto di questo atto appartiene loro in piena ed assoluta proprietà in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Moretti già di Terni in data 26 febbraio 1982 rep. n. 25709 registrato a Terni il 16 marzo 1982 al n. 1067 vol. 438 per quanto attiene agli immobili contraddistinti con le particelle 573 sub 3 e 575 sub 1 del foglio 117 relativamente all'alienazione di cui alla lettera A), in forza di atto di compravendita autenticato nelle firme da me Notaio in data 16 giugno 1995 rep. n. 79256 registrato a Terni il 5 luglio 1995 al n. 239 vol. 20 per quanto attiene alla particella 575 sub 2 del foglio 117 alienata sub A), in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Alcini già di Terni in data 21 gennaio 1986 rep. n. 51576 registrato a Terni il 7 febbraio 1986 al n. 652 vol. 565 per quanto attiene alla particella

560 sub 1 del foglio 117 alienata sub B) ed in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Filippetti coadiutore temporaneo del Notaio Luigi Mino Filippetti già di Terni in data 27 dicembre 1983 rep. n. 19799 registrato a Terni il 13 gennaio 1984 al n. 411 vol. 487 per quanto attiene alla particella 560 sub 2 del foglio 117 alienata sub B) e che lo stesso ad eccezione dell'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 12 gennaio 1994 al n. 31 di formalità a favore della Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A. gravante sulle particelle 573 sub 3 (attualmente ricomprensente anche le particelle 573 sub 2 e sub 4) e 575 sub 1 del foglio 117, è libero da qualsiasi peso, censo, canone, vincolo, trascrizione pregiudizievole ed altra ipoteca volendo rispondere in caso diverso per l'evizione e per i danni come per legge. =====

In relazione alla formalità ipotecaria sopra citata la società [REDACTED] dichiara che è stato prestato il relativo assenso a cancellazione mediante atto autentificato nella firma da me Notaio in data 17 dicembre 1999 rep. n. 107.917 in corso di registrazione ed annotamento perchè nei termini e si obbliga ad ottenere la relativa cancellazione a tutta sua cura e spese. =====

===== 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. =====

Si precisa che con il presente atto le parti venditrici hanno inteso vendere tutto quanto di loro proprietà censito e non censito ma comunque sita nel fabbricato di cui le porzioni immobiliari sono parte ed in caso contrario si obbligano, sin d'ora, a riprodurre tale consenso in apposito atto pubblico. =====

Le parti venditrici mi presentano le dichiarazioni prescritte dal D.P.R. 26.10.1972 n. 643 che verranno prodotte a mia cura in sede di registrazione del presente atto. =====

Ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151: =====

- [REDACTED] dichiarano di essere coniugi in regime di comunione legale dei beni. =====

===== ARTICOLO 7 =====

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

Ai fini della registrazione del presente atto le parti dichiarano che la vendita di cui al precedente articolo 1 lettera A) è soggetta ad Imposta sul Valore Aggiunto. =====

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mano della stessa e 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. =====

Consta di tre fogli ed occupa otto pagine intere e quanto della presente. =====

F.to [REDACTED] =====
" [REDACTED] =====
" [REDACTED] =====
" [REDACTED] =====
" Luciano Clericò Not. =====

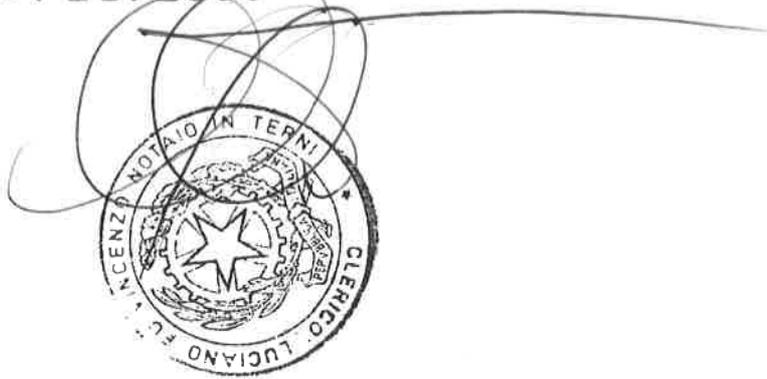
=====

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE FIRMATO A NORMA DI LEGGE COMPOSTA DI N. DUE FOGLI, CHE SI RILASCIA

PER GLI USI CONSENTITI DALLA LEGGE

=====

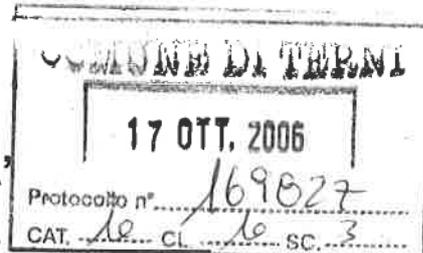
TERNI, LI - 4 FEB. 2000 =====





COMUNE DI TERNI

DIREZIONE ASSETTO DEL
TERRITORIO - EDILIZIA



CERTIFICATO DI AGIBILITA'

RILASCIATO IN DATA 17 OTT 2006 PROT. N. 169027

IL DIRIGENTE

VISTA

la domanda avanzata in data 07/08/2006 con P.G. 131759 ed integrata in data 03/10/2006 con P.G. 160991 dalla [redacted], intesa ad ottenere il certificato di **agibilità del fabbricato** realizzato in forza di concessione edilizia rilasciata in data 15/07/2003 con P.G. n. 41047 e successivo permesso di costruire in sanatoria n. 238 adottato il 01/08/2006, sito in Terni, Via dell'Ospedale n. 60 - Via San Vincenzo, distinto all'Agenzia del Territorio del Comune di Terni Catasto Urbano con il Foglio n. 117 P.IIa n. 573 dal Sub. n. 16 al Sub. 46, con destinazione d'uso **"RESIDENZIALE, COMMERCIALE E DIREZIONALE"**;

VISTA

la seguente documentazione prodotta a corredo della domanda sopra indicata:

- copia della ricevuta di avvenuto presentazione della documentazione per l'iscrizione al Catasto, restituita dagli Uffici con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal direttore dei lavori e dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, di conformità dell'opera rispetto al progetto comunque assentito, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e alla salubrità degli ambienti;
- dichiarazioni delle imprese installatrici che attestano la conformità degli impianti installati rispetto alle normative vigenti in materia di sicurezza, nonché all'art. 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, nonché dichiarazione di conformità dell'impianto ascensore Modello - Smart MRLTM n. 4137036 rilasciato dalla SCHINDLER S.p.A. in data 15/06/2006;
- documentazione fotografica di tutti i prospetti dell'edificio oggetto della domanda di agibilità, sottoscritta dal Direttore dei Lavori Ing. CATASTI Valter;
- copia del certificato di collaudo statico redatto dall'Arch. AGUZZI Stefano, previsto dalle normative vigenti, con l'attestazione di avvenuto deposito in data 11/11/2004 prot. 53945, delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ad a struttura metallica;
- dichiarazione del Direttore dei Lavori Ing. CATASTI Valter attestante l'ottemperanza a tutti gli adempimenti in materia di costruzioni in zone sismiche inerenti l'intervento con l'individuazione dei medesimi;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, redatta, sotto forma di perizia giurata da parte del Direttore dei Lavori Ing. CATASTI Valter (Legge 13/89, D.M. 236/89 e Legge 104/92 per gli edifici privati; D.M. 236/89 e D.P.R. 503/96 per gli edifici, spazi o servizi pubblici);
- copia del documento unico di regolarità contributiva di cui all'art. 3, comma 8, del d.lgs n. 494/1996 acquisito nei limiti e con le modalità di cui all'art. 11, rilasciato dallo Sportello Unico Previdenziale per INPS - INAIL CASSA EDILE della C.E. di Terni in data 16/05/2006;

VISTA

la copia della richiesta di sopralluogo per rilascio C.P.I. e della dichiarazione di inizio attività di cui all'art. 3, comma 5, del D.P.R. n.37/98, rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F., per tutti i casi previsti dalle norme vigenti in materia. (D.P.R. 29.7.1982, n°577), in data 28/09/2006 rispettivamente con il prot. 14363 e 14364 ;

VISTA

la dichiarazione del richiedente il certificato di agibilità che il fabbricato risulta già allacciato alla pubblica fognatura;

VISTO

l'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 125 del D.P.R. n. 380/01 (ex Legge n. 10/91) in data 02/09/2005;

VISTO

il parere sanitario preventivo della Azienda U.S.L. n. 4, ai sensi dell'art. 220 della Legge n. 1265/34, espresso in data 01/04/2003;

VISTA

l'autocertificazione, a firma del Direttore dei Lavori Ing. CATASTI Valter di conformità del progetto alle norme igienico sanitarie;

VISTI gli artt. 29 e 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;
ACCERTATA la completezza della documentazione prodotta;
VISTO l'art. 107 del D.Lgs 18/08/2000, n. 267;
VISTA la proposta favorevole del Responsabile del procedimento il quale ha verificato la completezza della documentazione e delle autocertificazioni prodotte, in base alla quale, l'opera realizzata corrisponde al progetto comunque assentito dal punto di vista dimensionale, delle destinazioni d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativi o negli atti di assenso o nelle autorizzazioni rilasciate, e, secondo quanto dispone la normativa vigente, sussistono le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e di sicurezza degli impianti nello stesso installati;

ATTESTA

La regolarità della documentazione e delle autocertificazioni prodotte, in relazione alla rispondenza del progetto assentito dal punto di vista dimensionale, delle destinazioni d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativi edilizio o negli atti di assenso o nelle autorizzazioni rilasciate, ed alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio di sicurezza degli impianti nello stesso installati;

E CONSEGUENTEMENTE CERTIFICA

pertanto che il fabbricato costituito da n. 12 alloggi residenziali, n. 1 ufficio, n. 1 negozio, n. 5 magazzini e n. 10 autorimesse è **AGIBILE** a datare dal 7. 01. 2006 (data di adozione provvedimento).

Si prende atto che è stata versata la somma di Euro 1.400,00 come da bollettino di versamento in data 02/10/2006 ricev. n. 0130 a favore del Comune di Terni per diritti di segreteria (Del. C.C. n. 31 del 16/02/2004 esecutiva in data 30/03/2004);

Il Dirigente
Arch. Aldo Tarquini

